

LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA. SU PROTECCIÓN JURÍDICA

MARÍA DEL PILAR PÉREZ ÁLVAREZ*

Resumen: La concepción liberal romano-clásica sobre el derecho de propiedad individual influyó notablemente en las legislaciones europeas. La idea de que la propiedad es un derecho subjetivo y casi absoluto, aunque con algunas limitaciones tradicionales, fue recogida en el Código civil español. Actualmente, esta noción viene matizada por el reconocimiento constitucional de la función social que debe cumplir este derecho y que delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. Tras el estudio de las limitaciones o restricciones al derecho real de propiedad, trataremos de las acciones más frecuentemente utilizadas para su protección y que –como veremos– conservan el nombre que les dio el Derecho romano, así como las características generales que presentaban en aquel ordenamiento.

Palabras clave: Propiedad privada, función social, protección constitucional del derecho de propiedad, acciones para la defensa de la propiedad.

Abstract: The Roman classical liberal conception of individual property greatly influenced European legislations. The idea that property is a subjective and nearly absolute right, although with some traditional limitations, was reflected in the Spanish Civil Code. Currently, this liberal notion is tempered by the recognition of the social function of private property, which restrains its content according to the laws.

After the study of the limitations to the real property right, we'll focus on the most frequent actions brought for its protection, which – as we shall see – are still named and keep the general features they presented in Roman law.

Keywords: Private property, social function, constitutional protection of property rights, actions for the defense of property.

SUMARIO.– I. INTRODUCCIÓN; II. LA PROPIEDAD. SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA; III. CONCEPTO ACTUAL DE PROPIEDAD; 1. La propiedad en la Constitución Española de 1978. Su función social; 2. Caracteres del derecho real de propiedad; 3. Contenido del derecho real de propiedad; IV. LÍMITES Y LIMITACIONES AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD; 1. Límites al derecho real de propiedad; A. Límites en interés privado; a) Las relaciones de vecindad; b) Medianería; c) Derechos reales de adquisición preferente: tanteo y retracto legal; B. Límites en interés público; 2. Limitaciones al derecho real de propiedad; A. Derechos reales limitados; B. Servidumbres legales o administrativas; C. Prohibición de disponer; V. LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD; 1. Cuestiones previas; 2. Acción reivindicatoria

* Profesora Titular de la Universidad Autónoma de Madrid. Correo electrónico: pilar.perez@uam.es.

(*Reivindicatio*); A. Concepto; B. Legitimación procesal activa y pasiva; C. Requisitos para el ejercicio de la acción; D. Efectos; E. Prescripción; 3. Acción declarativa de la propiedad; 4. La acción negatoria; 5. La acción Publiciana; 6. La acción de deslinde de fincas y amojonamiento; A. Concepto y modo de hacer el deslinde; B. Legitimación activa y pasiva; C. Requisitos para el ejercicio de la acción; D. Criterios para proceder al deslinde; E. Imprescriptibilidad de la acción; 7. Otras acciones preparatorias del proceso o cautelares; A. Acción *ad exhibendum* o exhibitoria; B. Suspensión de obra nueva; C. Demolición de las obras ruinosas (*Interdictum demolitorium*); VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La concepción actual de la propiedad deriva de la idea liberal que tuvo el Derecho romano sobre el derecho real de propiedad que otorgaba a su titular las más amplias facultades sobre la cosa limitándolas, únicamente, en lo estrictamente necesario para salvaguardar el interés general o para proteger las relaciones de vecindad. Esta concepción clásica aparece plasmada en nuestro Código civil, al decir que es *el derecho a gozar o disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes* (Art. 348 CC).

La propiedad es el derecho real por excelencia. Suele definirse como señorío jurídico que otorga a su titular las más amplias facultades sobre una cosa, lo que no quiere decir que sea esencial que el propietario tenga la cosa en su poder de hecho, materialmente sujeta, pues frecuentemente el propietario ostentará la posesión de la cosa pero, otras veces, ésta estará bajo el poder, en la posesión, de otra persona y, sin embargo, el propietario no dejará por ello de serlo.

El concepto de propiedad recogido en el Código civil responde al espíritu liberal de la época de la codificación, donde las limitaciones a la iniciativa individual así como cualquier intervención del Estado en el ámbito de decisión del ciudadano eran vistos con sumo recelo. Por ello, se concebía la propiedad como un derecho de carácter absoluto, en el sentido de contener cuantas facultades el propietario pudiera ejercer sobre la cosa frente a todos (*erga omnes*) aunque con algunas limitaciones tradicionales a estas facultades sobre los inmuebles en interés general o para impedir al propietario realizar en su propiedad determinadas actividades que pudieran perturbar el disfrute de las propiedades vecinas (las llamadas relaciones de vecindad). Limitaciones legales que –como veremos– coinciden básicamente con las reconocidas por el Derecho romano excepto las introducidas en beneficio del grupo, por influencia del Derecho germánico y su concepción de la propiedad colectiva, como el tanteo o el retracto.

En la presente lección veremos cómo la concepción de la propiedad privada ha cambiado. El reconocimiento constitucional de la misma se preocupa de matizar que la función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes con la finalidad de conjugar los intereses del propietario con los que la comunidad pueda tener

sobre determinadas categorías de cosas. Piénsese, por ejemplo, en el propietario de un bien declarado de interés general, un cuadro de Picasso, por ejemplo. El propietario no será libre de utilizarlo del modo que desee sino que la ley le impondrá una serie de obligaciones para su conservación en adecuadas condiciones de seguridad o para que el público pueda acceder al cuadro en determinados momentos y condiciones. En el caso del propietario de un solar no podrá edificar en él en la forma que desee sino que deberá adecuarse al plan de urbanismo aprobado por la autoridad municipal, debiendo respetar la altura de los edificios, el volumen de edificabilidad, las zonas verdes, la distancia entre edificios, etc. En consecuencia, el derecho de propiedad está hoy día diversificado, hasta el punto de que algunos autores hablan de las *propiedades*. Desde luego, se puede decir que existe una pluralidad de regímenes jurídicos en atención a las diversas categorías de cosas sobre las que puede recaer este derecho. El estudio detallado de las llamadas propiedades especiales, entre las que podemos citar la propiedad sobre los recursos naturales, como las aguas o las minas, la propiedad intelectual, la propiedad inmobiliaria, rústica y urbana, etc., corresponde al Derecho administrativo.

En cuanto a la protección de la propiedad, hemos de decir que este derecho, como cualesquiera otro derecho subjetivo, viene protegido por el ordenamiento a través del ejercicio de acciones que podemos definir como un medio jurídico-procesal de defensa a favor de una persona (demandante o actor) ante los órganos judiciales establecidos al efecto por el propio ordenamiento para conseguir la tutela judicial efectiva de aquellos derechos que hayan sido lesionados.

En la actualidad, las acciones para la defensa de la propiedad conservan el nombre que les dio el Derecho romano. Así, por ejemplo, la acción reivindicatoria (*reivindicatio*), la acción declarativa de la propiedad, la acción negatoria (*actio negatoria*), la acción Publiciana (*actio Publiciana*) y la de deslinde y amojonamiento de fincas (*actio finium regundarum*). Igualmente, es curioso observar que, en líneas generales, la regulación realizada por los romanos vale hoy para nuestro Derecho en relación con el objeto o finalidad de cada acción, la legitimación activa o pasiva y los efectos de la misma si la acción llega a prosperar.

II. LA PROPIEDAD. SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Etimológicamente propiedad deriva de *proprietas*, término que entre los romanos surgió para hacer referencia a la nuda propiedad respecto del derecho de usufructo y que, posteriormente, fue utilizado junto con *dominium* para hacer referencia a este derecho. En el presente tema utilizaremos los términos dominio y propiedad como sinónimos pues así los emplea actualmente la ley, la doctrina (ALBALADEJO, LACRUZ, BERCOVITZ) y la jurisprudencia.

La propiedad o el dominio, tal y como hoy lo entendemos, es producto de una larga evolución histórica.

Para el Derecho romano la propiedad civil implica un *poder pleno* sobre la cosa, lo que no quiere decir que fuera un poder ilimitado. Por el contrario, vino restringido por el Derecho público, en interés de la comunidad, y por el Derecho privado, en beneficio de los propietarios de los fundos vecinos. Asimismo, la propiedad romana tiene *carácter absoluto*, no en el sentido de que otorgue todas las facultades que se pueden tener sobre la cosa, sino en el de estar adscrito a un sujeto frente a todo el mundo con una protección absoluta *erga omnes*. Igualmente, el derecho de propiedad es, para los romanos, *elástico* pues permite reducirlo a su más mínima expresión; así, por ejemplo, ocurre en el usufructo donde el usufructuario tiene el uso y disfrute de la cosa perteneciente a un tercero, que ostenta la nuda propiedad o propiedad desnuda. Más, cuando desaparecen las limitaciones, las facultades se reabsorben y la propiedad recupera su carácter pleno.

Por otra parte, en los derechos más primitivos y para el Derecho germánico, en particular, es el grupo social, no los individuos, quien aparece como titular del derecho de propiedad. La propiedad surge en forma de *propiedad colectiva* y, cuando aparece la propiedad individual sobre bienes inmuebles, lo hace con una serie de restricciones en beneficio del grupo (así, por ejemplo, el derecho de retracto). En este sentido, el concepto germánico de propiedad presenta un carácter más marcado de función social que de derecho subjetivo.

Posteriormente, cuando desapareció la propiedad colectiva del grupo, se produjo otra realidad política y social –la época feudal– que hizo que la propiedad territorial quedara unida a la soberanía territorial. La doctrina elabora los conceptos de *dominio directo* del señor dominante y de *dominio útil* del tenedor material de la tierra. El dominio útil del tenedor de la tierra comenzó siendo temporal para pasar, después, a ser perpetuo a cambio del pago de un canon o merced al señor de la tierra. En este período, y como manifestación de la antigua propiedad colectiva, surgen los derechos de adquisición preferente (tanteos y retractos) al servicio de la nueva función.

La revolución política de los siglos XVIII y XIX reaccionó contra todo residuo feudal, reconociéndose como titular del derecho de propiedad al sujeto individual frente a todos los demás (carácter absoluto). Llegando algunos juristas, como POTHIER– a considerar al tenedor de la tierra como verdadero y único propietario. Por influencia del iusnaturalismo racionalista, el Decreto de 4 de agosto de 1789 libera la tierra de todas las cargas feudales que la gravaban. La propiedad, enlazando con la concepción romana y su sentido liberal, que tanto influyó en el Derecho europeo, aparece como un derecho absoluto, unitario y libre de los antiguos gravámenes; limitándose las restricciones a lo estrictamente necesario.

En este contexto, el Código de Napoleón define la propiedad en su art. 544 como *el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos*. Mientras, en España se declaran abolidas todas las prestaciones de los tenedores de las fincas a través del Decreto de 6 de agosto de 1811 y se reconoce el derecho de los tenedores de las fincas a cerrar y a acotar sus propiedades (Decreto de 11 de junio de 1983). Además, en este periodo se produce

el proceso desamortizador, reintegrándose al tráfico jurídico las propiedades pertenecientes a las Iglesia y otros entes públicos (las llamadas “manos muertas”).

III. CONCEPTO ACTUAL DE PROPIEDAD

El Código Civil español, influido por el *Code* y la concepción liberal de la propiedad, la define en el art. 348 como *derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*. Limitaciones que, entonces, fueron entendidas como restricciones al dominio que se consideraba un poder absoluto.

La concepción liberal clásica presenta la propiedad como un derecho individual que está limitado únicamente por los derechos de los demás y el interés público. En consecuencia la propiedad impone deberes negativos tanto al Estado como a los demás individuos para que no molesten o entorpezcan al titular del derecho real en el ejercicio del mismo. Es la llamada que contempla el derecho real desde el punto de vista de la obligación pasiva universal de abstención o no injerencia. Sin embargo, la obligación general respecto a la propiedad y a la persona de los demás es una obligación de derecho público que, por otra parte, también será exigible en relación con los derechos de crédito, y no de una obligación de derecho civil en sentido técnico. Este punto de vista fue duramente criticado desde diversas perspectivas teóricas como el liberalismo igualitario, el socialismo o el comunismo indicando que no tiene en cuenta las obligaciones que el sujeto tiene con la comunidad y por las consecuencias negativas que tiene esta concepción sobre la redistribución de la riqueza.

Actualmente, esta concepción de poder absoluto viene atemperada por el concepto de función social. Esta idea se debe al jurista francés León DUGUIT, si bien encontramos precedentes en Augusto COMTE, que entiende la propiedad no como un derecho sino como una función social. Desde esta perspectiva el propietario tiene obligaciones con respecto a sus cosas. Tiene el deber de realizar un uso adecuado en beneficio de la comunidad y serán las leyes las que delimitarán el contenido de la propiedad en virtud de la función social de este derecho.

1. La propiedad en la Constitución Española de 1978: su función social

No obstante lo dicho, el concepto actual del derecho de propiedad viene matizado –tal y como se recoge en el reconocimiento constitucional de la propiedad privada– por la función social que debe cumplir y que limitará su contenido de acuerdo con las leyes.

El art. 33 de la CE, situado en la sección 2ª del Capítulo II (*Derechos y libertades*) del Título I (*De los derechos y deberes fundamentales*), reconoce la propiedad privada: *Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia* de las que nadie podrá ser privado salvo que concurra una causa justificada en base a la utilidad pública o al interés

social y previa indemnización. Así se recoge en el art. 33.3 CE: *Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por Autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización. Si no precediera este requisito, los jueces ampararán y, en su caso, reintegrarán en la posesión al expropiado.* Artículo, este último, que es la expresión constitucional del art. 349 CC sobre la expropiación forzosa.

El propio precepto constitucional establece, en el apartado 2 del art. 33, que la *función social... delimitará su contenido* (de la propiedad), *de acuerdo con las leyes.* Esta idea hace referencia a que el derecho subjetivo privado se concede no sólo en interés exclusivo del titular sino también para satisfacer intereses generales.

Con el fin de conjugar los intereses dignos de protección del dueño de la cosa con los de la comunidad, serán las leyes las que delimitarán el contenido del derecho. La reserva de ley recogida en el art. 53.1 CE para los derechos reconocidos en el Capítulo II, del título I excluyen que este derecho pueda venir regulado (o limitado) por normas que no tengan rango de Ley, así se recoge en SSTC de 20 de octubre de 1995 (RTC 156/1995) y 20 de marzo de 1997 (RTC 61/1997). El Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 26 de marzo de 1987 (RTC 37/1987) establece que *la delimitación del contenido de la propiedad privada puede llevarse a cabo por la Administración, de acuerdo con las leyes. La reserva de ley prohíbe toda operación de deslegalización de la materia o todo intento de regulación del contenido de la propiedad privada por reglamentos independientes o extra legem.*

Los límites legales a este derecho son numerosos y se hallan recogidos en multitud de leyes (Ley de costas, de aguas, agrarias, de patrimonio histórico, etc.) y tienden a incrementarse cada vez más como consecuencia del mayor intervencionismo estatal en beneficio del interés general. En consecuencia, ya se comprende que el contenido del derecho de propiedad está hoy día enormemente diversificado en atención a las diversas categorías de cosas sobre las que recae, hasta el punto de que algunos autores hablan de *propiedades*. Piénsese en los diversos regímenes, en relación con la propiedad de objetos de extraordinario valor (oro o plata) o de cosas de interés artístico y cultural y, en relación con la propiedad sobre inmuebles, en la diversidad de regulaciones de la propiedad rústica y de la urbana.

En resumen podemos decir que en nuestro ordenamiento, la propiedad es un derecho subjetivo que se ejercita por el propietario para la satisfacción de sus propios intereses, matizado por la función social que le reconoce el texto constitucional y que se traduce en el establecimiento de límites legales a las facultades del propietario por el bien de la comunidad.

2. Caracteres del derecho real de propiedad

Los principales caracteres de la propiedad vienen señalados por la doctrina y la jurisprudencia; véase, entre otras, la STS de 24 de octubre de 2005 (RJ 2005, 8285):

- *Generalidad*: El derecho de propiedad comprende un poder global sobre la cosa y las distintas facultades sobre la misma son simples manifestaciones de este derecho. La propiedad recae sobre la totalidad de las facultades, servicios y utilidades que puede prestar la cosa, salvo los límites establecidos por la ley o las restricciones derivadas de los derechos reales existentes a favor de terceros.
- *Abstracción*: Este derecho no se identifica con una o varias facultades concretas sino que puede subsistir con independencia de las mismas. Piénsese, por ejemplo, en el derecho real de usufructo que deja al propietario nudo o desnudo, sin las facultades de uso y disfrute de la cosa. Sin embargo, no se puede privar al propietario de toda rentabilidad o poder de decisión en relación con el destino que haya de darse a la cosa; deberá respetarse *su contenido esencial* –art. 53 CC. pues, en otro caso, se produciría el vaciamiento de todas las facultades atribuidas a su titular, se estaría vulnerando su contenido esencial y estaríamos en presencia de una expropiación.
- *Elasticidad*: La propiedad abarca potencialmente todas las utilidades que el propietario puede obtener de la cosa. Si existen derechos reales limitados sobre la misma, cuando estos se extinguen, el carácter elástico de la propiedad hace que éstos sean reabsorbidos y el derecho recupera su carácter general de manera automática.
- *Carácter absoluto o de exclusividad*: El propietario puede excluir a cualquier otra persona de toda relación con la cosa. Es el carácter absoluto entendido, no como ausencia de límites, sino como la posibilidad de oponer el derecho a cualquier tercero (*erga omnes*) que obstaculice su ejercicio.
- *Carácter unitario*: El derecho siempre es uno e idéntico conforme al principio jurídico *unus dominus, unum dominium*. Sin embargo, esta característica ha de ser matizada en nuestro ordenamiento donde se contemplan algunas propiedades especiales, reguladas en leyes especiales, atendiendo a las características del objeto sobre el que recae el derecho.
- *Perpetuidad*: El derecho de propiedad es potencialmente perpetuo. Está llamado a durar ilimitadamente en manos de sucesivos titulares sin perjuicio de las causas generales de extinción de los derechos reales.

3. Contenido del derecho real de propiedad

El Código civil configura el dominio como la posibilidad plena de *gozar* y *disponer*. Estas facultades, junto con la extensión del derecho, integran el contenido del derecho de propiedad:

- *Facultad de goce (y de disfrute) de la cosa*: El goce es un concepto más amplio que el simple disfrute. Supone que el propietario tiene una total influencia material sobre la cosa que le permite utilizarla como tenga por conveniente, transferirla e incluso destruirla. En general, el goce para el propietario comprende todas las posibilidades de obtener la utilidad de la cosa y únicamente vendrá limitado por las leyes en relación con la función social que cumple. Estas facultades (uso y disfrute) puede ser el contenido normal de la propiedad o puede ser materia de derechos reales limitados independientes como, por ejemplo, el usufructo.
- *Facultad de libre disposición*: recogida en el art. 348 CC, consiste en la posibilidad de transmisión total o parcial del derecho de propiedad y se descompone en las facultades de enajenar (trasmitir su derecho a otra persona), gravar (constituir un derecho real), de transformar o destruir, variar la naturaleza, forma o destino de la cosa o abandonarla o inutilizarla. El poder de disposición puede dejar de existir en el caso de que exista una prohibición de disponer como limitación al derecho real de propiedad. Por lo tanto, estas facultades no son ilimitadas sino que están sujetas a límites y limitaciones.
- En cuanto a la *extensión vertical de este derecho de propiedad*, que se plantea cuando la propiedad recae sobre una cosa inmueble, podemos preguntarnos si el propietario del suelo lo es también de lo que está por debajo (subsuelo) y por encima de la finca (vuelo) según el principio defendido por los glosadores de propiedad ilimitada en sentido vertical (*usque ad coelos et usque inferos*).
 - a) Con respecto al *subsuelo*, el art. 350 CC se refiere sólo al subsuelo, guardando silencio en relación con el espacio aéreo, al decir: *el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella*. Por lo tanto, el subsuelo de la finca es parte de ella y, por tanto, la propiedad, también recae sobre él (por ejemplo, para hacer sótanos o subterráneos). De modo que el propietario puede utilizarlo y excluir las intromisiones ajenas. El art. 350.2º CC habla de que el propietario podrá realizar *las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan salvas las servidumbres y con sujeción a las disposiciones en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía*. Sin embargo, la cuestión que se plantea la doctrina es si el propietario puede impedir intromisiones de otros que se realicen a tal profundidad que no perturben ni molesten. Parte de la doctrina (ALBALADEJO) considera que el propietario no puede oponerse a ellas ni pedir que cesen (véanse, en el mismo sentido, las STS de 14 de junio de 1985 (RJ 1985, 3271)).
 - b) En cuanto al *vuelo*, la doctrina ha discutido si es posible un derecho de propiedad sobre el espacio aéreo que se sitúa por encima de las fincas.

Desde luego el art. 396 CC, en su nueva redacción, dada por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, habla de copropiedad del vuelo. Por su parte, el art. 8.2

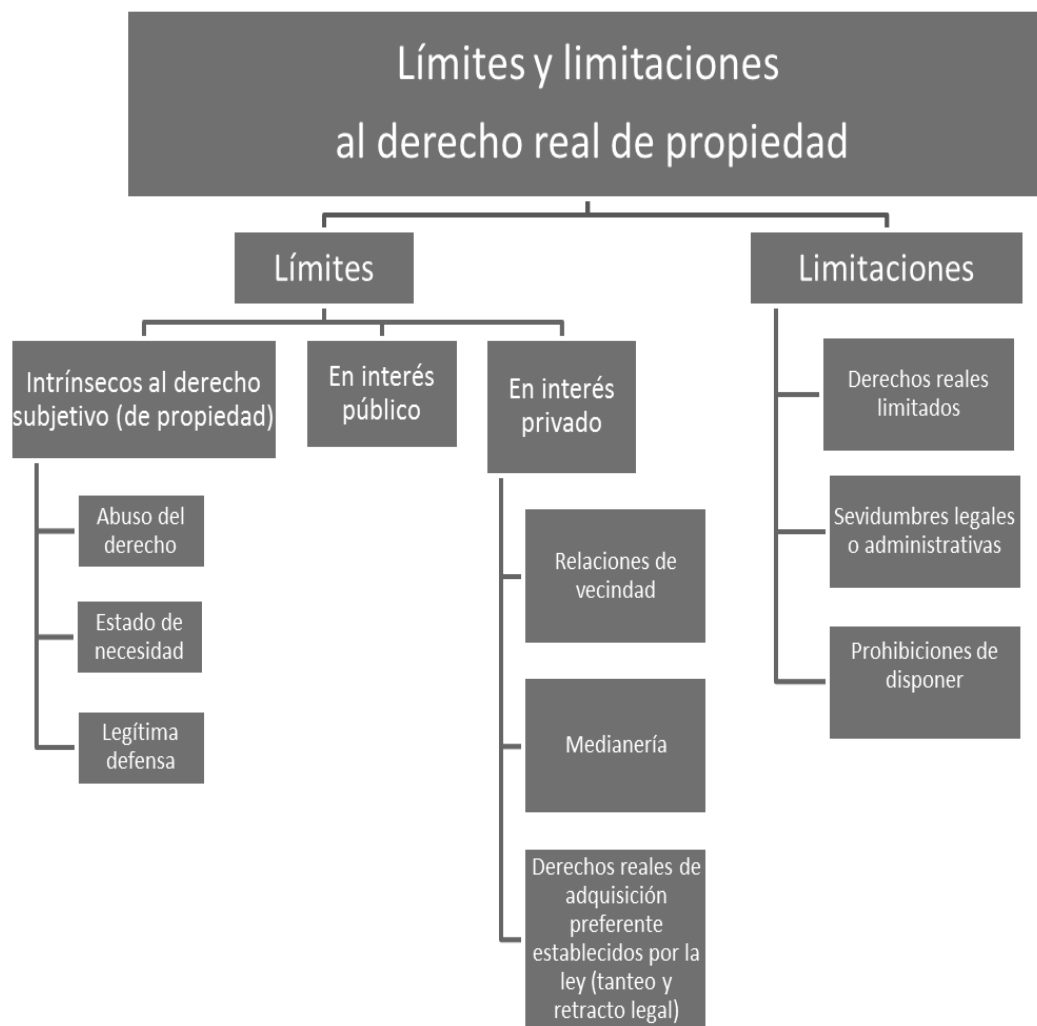
del Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, afirma que las facultades del derecho de propiedad *alcanzarán al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística*. Por su parte, el Tribunal Supremo tiene dicho que el art. 350 CC implica que el propietario del suelo lo sea también del vuelo, pudiendo utilizar el espacio aéreo. Si bien, como ocurre con el subsuelo, no podrá oponerse a las intromisiones ajenas cuando se desarrollan a tal altura que carezca de interés en evitarlas, véase, en este sentido, STS 23 de junio de 1998 (RJ 1988, 4744).

IV. LÍMITES Y LIMITACIONES AL DERECHO REAL DE PROPIEDAD

La propiedad otorga un poder pleno sobre la cosa, lo que no quiere decir que el derecho sea ilimitado. Contrariamente puede estar restringida y, en este sentido, el art. 33.2 CE indica que la función social delimitará su contenido *de acuerdo con la ley* e, igualmente, el art. 348 CC habla de *limitaciones establecidas por la ley*. Sin embargo, aparte de estas restricciones dominicales establecidas por la ley, existen otras que derivan de otras causas, como, por ejemplo, la voluntad del dueño, que puede delimitar su derecho restringiendo el poder de disposición sobre la cosa o puede constituir sobre su propiedad una servidumbre, un usufructo o cualquier otro derecho real limitado.

Algunos autores (ALBALADEJO, O'CALLAGHAN) distinguen entre *límites* y *limitaciones*; *límites* para hacer referencia a las restricciones legales al derecho de propiedad y *limitaciones* para referirse a las demás. Otros autores (DÍEZ PICAZO, BERCOVITZ) consideran que no parece posible establecer diferencias sustantivas entre estos dos conceptos y los utilizan indistintamente como, por otra parte, también hacen la ley y la jurisprudencia. Por mi parte distinguiré entre límites y limitaciones a efectos didácticos y sistemáticos y, en este sentido, entendemos:

- a) *Límites* al derecho real de propiedad son los establecidos en la propia ley en orden a la función social que desempeña este derecho. Delimitan el régimen ordinario o normal de la propiedad y no hace falta probarlos sino que basta invocar la norma jurídica que los contiene.
- b) *Limitaciones*: proceden de diversas causas y pueden reducir el poder que normalmente tiene el propietario sobre la cosa como, por ejemplo, cuando existen derechos reales limitados de otras personas. Estas restricciones son excepcionales, han de establecerse por un acto específico y deben ser probadas pues, en otro caso, la propiedad se presume libre de cargas, véanse, entre otras, las SSTs de 7 de marzo de 1991 (RJ 1991, 2079) y de 14 de julio de 1995 (RJ 1995, 6007).



1. Límites al derecho real de propiedad

Los límites al derecho real de propiedad son numerosos y se encuentran en multitud de normas, rigiéndose por leyes y reglamentos y, subsidiariamente, por lo recogido en el Código civil (art. 550 CC) o la Compilación foral de la que se trate. No debemos olvidar que el art. 53.1 CE contiene una reserva de ley para regular el ejercicio de los derechos reconocidos en el Capítulo II del Título I de la Constitución, lo que quiere decir que sólo la ley puede ser fuente primaria de limitaciones al dominio y en este sentido el Tribunal Constitucional afirma que la delimitación de la propiedad privada puede llevarse a cabo

por la Administración de acuerdo con las leyes (véase la STC de 26 de marzo de 1987, más arriba mencionada).

Estos límites pueden venir establecidos en interés privado o en interés público o general. Existen, además, una serie de límites que afectan al ejercicio de cualquier derecho subjetivo y, por tanto, también, al derecho real de propiedad. Me refiero al *abuso del derecho* (art. 7.2 CC), a la *legítima defensa* y al *estado de necesidad* que suelen ser tratados en el tema relativo al derecho subjetivo y a él nos remitimos para su estudio.

Igualmente, algunos autores señalan, como límite al derecho de propiedad, el llamado *ius usus inoqui* que no viene expresamente reconocido en nuestro Derecho, aunque sí, en la Ley 17 de la Compilación Foral de Navarra al establecer: *Los derechos pueden ejercitarse sin más limitaciones que las exigidas por su naturaleza, la buena fe, las rectas costumbres y el uso inoquo de los demás.*

La doctrina (ALBALADEJO, O'CALLAGHAN) considera que esta figura no tiene aplicación fuera de Navarra. Es decir, no es actualmente un límite al derecho real de propiedad. Y ello porque, aun reconociendo que hay casos en los que se practican actos de uso inoquo sobre una cosa ajena (por ejemplo, el espiguelo o el aprovechamiento del agua de una fuente en la finca vecina), estos se producen por pura tolerancia (o *patientia*, según el Derecho romano) del propietario que podrá, por tanto, prohibir los mencionados aprovechamientos cuando quiera.

A. Límites en interés privado

Entre los límites establecidos por la ley por razones de interés privado trataremos: a) las relaciones de vecindad, b) la medianería, c) los derechos de adquisición preferente establecidos por la ley (tanteo y retracto).

a) Las relaciones de vecindad

Ya desde el Derecho romano se impusieron una serie de límites a los titulares de fincas vecinas o colindantes para hacer posible el mejor aprovechamiento de su derecho.

Históricamente se aplicó la teoría de la *inmissio*, de origen romano, que prohibía el envío de sustancias o elementos extraños de cualquier género sobre la finca vecina.

Posteriormente, se formuló y aplicó la doctrina medieval de la *emulatio* que permite al propietario hacer lo que desee sobre su fundo mientras no lo haga con la exclusiva intención de dañar y sin beneficio propio.

La revolución industrial dejó patente la insuficiencia de esta última doctrina, lo que produjo la reactivación de la teoría de la *inmissio*, diferenciando entre inmisiones directas,

que están prohibidas, e indirectas, que tienen su origen en el fundo propio y se extienden, después, al fundo del vecino y que deben ser toleradas en determinados supuestos: ya sea porque la actuación a soportar por el vecino no es superior a la normal tolerancia (doctrina de la *normal tolerancia* de IHERING) o bien, porque el propietario realiza un uso normal y según el natural destino de la cosa. En este segundo caso, para apreciar cuál ha de ser el uso normal de la cosa, han de tenerse en cuenta los usos sociales que varían según el tiempo y el lugar y que, por tanto, como *res facti* deberá someterse a la autoridad del juez que habrá de tener en cuenta las circunstancias propias de cada supuesto.

Nuestro Código civil recoge algunos casos particulares relativos a los límites por razones de vecindad. Estas normas se hallan en el Capítulo II, Título VII, Libro II, bajo la rúbrica “*Servidumbres legales*”; terminología ésta poco adecuada dada la diferencia entre límite y servidumbre. El *límite* consiste en un precepto legal de aplicación general que recae sobre dos fincas que se encuentran en situación de igualdad, mientras que la *servidumbre* es un derecho real limitado que, una vez constituido, afecta a dos fincas determinadas en la que una resulta beneficiada en detrimento de la otra (art. 530 CC).

El Código Civil, a diferencia de la Compilación foral de Navarra (Ley 367. 1º) o del Libro V del Código civil catalán (art. 546-13), no trata la cuestión general de en qué medida el propietario colindante debe tolerar las molestias que otro le causa en el ejercicio de su derecho. La jurisprudencia suele aplicar:

- El art. 7.2 CC. que prohíbe *todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.*
- El art. 1908.2 CC. que obliga a indemnizar los daños causados *por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades o por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.* Extendiéndose por analogía a todas las inmisiones.

En estos casos, los propietarios colindantes tienen derecho a la indemnización de los daños causados (art. 1902 CC) con la posibilidad por parte de la autoridad judicial de hacer cesar la perturbación y tomar las medidas oportunas para evitar molestias futuras. En este sentido pueden verse las SSTs de 12 de diciembre de 1980 (RJ 1980, 4747) y STS de 19 de julio de 2006 (RJ 2006, 4731).

En cuanto a los casos concretos de limitaciones para los propietarios de fundos colindantes que recoge el Código, encontramos los siguientes:

- La obligación de recibir las aguas que naturalmente desciendan de los fundos superiores (art. 552 CC).

- El deber de soportar el acceso del vecino a obras o reparaciones (art. 569 CC).
- La obligación de construir los tejados de forma que las aguas de lluvia viertan en el propio fundo o sobre terreno público (art. 586 CC).
- Limitaciones a abrir huecos y ventanas a menor distancia de la prescrita en los arts. 581 a 584 CC.
- Limitaciones en relación con las distancias mínimas para la realización de obras nocivas o peligrosas según los reglamentos o usos del lugar con la obligación de adoptar las medidas de protección adecuadas (art. 590 CC).
- Limitaciones a la libertad de plantar árboles que deben guardar una distancia mínima regulada por las Ordenanzas o por la costumbre del lugar o, en su defecto, a dos metros de la línea divisoria, si son árboles altos, o a 50 cm., si son arbustos o árboles bajos (art 591 CC).
- Facultades del vecino en relación con los árboles o raíces ajenos que avancen sobre su fundo. En este caso se puede exigir que se corten las ramas que se extiendan sobre la finca propia o cortar por sí mismo las raíces que avancen sobre su propio fundo (art. 592 CC).

Para los casos no específicamente previstos en el Código, y a falta de ley o costumbre, se aplicarán los principios generales del derecho.

b) Medianería

El Código civil lo califica de servidumbre legal pero la doctrina señala que ni es servidumbre ni copropiedad porque a cada uno de los propietarios corresponde una parte del elemento medianero y la propiedad de cada uno viene sometida a ciertos límites en interés del otro. Esta situación origina una especie de comunidad de utilización que cabe dentro de las relaciones de vecindad. Por su parte, la jurisprudencia habla de comunidad o copropiedad del muro medianero en SSTs de 5 de junio de 1982 (RJ 1982, 4212), de 10 de diciembre de 1984 (RJ 1984, 6055) y 5 de octubre de 1989 (RJ 1989, 6887).

La medianería se produce cuando el elemento medianero se sitúa en la línea divisoria de las propiedades por voluntad de los propietarios colindantes o por usucapión. Se registrará –tal y como se establece en el art. 571 CC– por las disposiciones del Código Civil relativas a las servidumbres, en cuanto le sean de aplicación, y por las Ordenanzas y los usos sociales. El artículo 572 recoge la presunción *iuris tantum* de que existe medianería en los casos enumerados en este precepto *mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contrario*:

1.º En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.

2.º *En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.*

3.º *En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.*

Por su parte, el art. 573 CC recoge una presunción, salvo prueba en contrario, de que no existe servidumbre de medianería al decir *Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:*

1.º *Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.*

2.º *Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.*

3.º *Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.*

4.º *Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas, y no de la contigua.*

5.º *Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.*

6.º *Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.*

7.º *Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.*

En todos estos casos –sigue diciendo el precepto– la propiedad de las paredes, vallados o setos se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tenga a su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.

Cada propietario viene obligado a usar el elemento medianero en proporción a su derecho, así los arts. 392.2º y 573.3º CC: ... *por mitad entre uno y otro* y el 579 CC ... *introducir vigas hasta la mitad de su espesor.*

Finalmente, los arts. 575.2º y 576 CC hacen referencia a la extinción de la medianería por renuncia de uno de los propietarios medianeros.

c) Derechos reales de adquisición preferente: tanteo y retracto legal

El tanteo y retracto legales son límites al derecho de propiedad pues imponen una restricción al mismo, en cuanto limitan la facultad o libertad del dueño de disponer libremente del objeto. Estos derechos conceden preferencia a ciertas personas para adquirir la cosa en caso de enajenación de la misma.

En los casos en que estos derechos hayan sido establecidos por voluntad de los interesados, no constituyen un límite al derecho de propiedad, sino una limitación pues no establece una restricción al régimen ordinario del derecho de propiedad.

B. Límites en interés público

Son numerosos los preceptos repartidos por multitud de leyes (o reglamentos siempre que no sean independientes o *extra legem*, véase lo indicado más arriba en relación con la STS 37/1987 y la reserva de ley del art. 53 CE) que limitan la propiedad privada en interés público.

Así, por ejemplo, en interés de la defensa nacional (art. 589 CC), en interés de las personas y cosas (art. 389 y 390 CC), en interés de la navegación, de la pesca y del salvamento fluvial (art. 533. 1º), del paso y de la vigilancia y salvamento del litoral marítimo (art. 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral), de la navegación aérea estableciendo límites a los propietarios de terrenos próximos a aeropuertos (arts. 11 a 14 de la Ley 8/1960, de 21 de julio, de la Navegación aérea, modificada por la Ley 5/2010, de 17 de marzo), de la agricultura (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, reformada por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias), del urbanismo y la vivienda (Ley de Arrendamientos Urbanos y Ley del Suelo de 12 de mayo de 1986, reformada por la de 13 de abril de 1998), de las vías de comunicación (Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1987 y Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988), de la conservación de los bosques, del medioambiente, la seguridad y la salubridad, etc. Hay algunas otras leyes especiales que imponen al propietario la tolerancia de un determinado comportamiento, como el paso de los soldados en maniobras o de los equipos de salvamento o auxilio.

2. Limitaciones al derecho real de propiedad

Las limitaciones son restricciones al derecho real de propiedad que vienen impuestas por diversas causas a través de un acto específico y que exigen la prueba de su existencia. En concreto son: a) los derechos reales limitados, excepto los establecidos directamente por la ley; b) las llamadas servidumbres administrativas o legales que suponen la sujeción parcial de la cosa a un uso en beneficio de la comunidad y c) las prohibiciones de enajenar establecidas por el propio dueño de la cosa.

A) Derechos reales limitados

Son limitaciones a la propiedad los derechos reales limitados sobre la cosa, ya hayan sido establecidos voluntariamente por los interesados o ya, forzosamente por disposición de la ley. Estos derechos reales se estudian al tratar cada una de las servidumbres en particular.

B) *Servidumbres legales o administrativas*

Una servidumbre legal o administrativa es un gravamen sobre la propiedad que consiste en una sujeción parcial de la finca a alguna utilización de uso en beneficio directo de una cosa pública o de la Comunidad.

Se rigen por las disposiciones reguladoras de las mismas y, subsidiariamente por las reglas del Código civil (arts. 4.3 y 550) y para su constitución es necesario un acto especial de imposición de las servidumbres administrativas.

El estudio de estas servidumbres compete al Derecho administrativo, así, por ejemplo, la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas destinadas a algún servicio público (art. 48 y ss. de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001).

C) *Prohibición de disponer*

Entendemos como prohibición de disponer toda restricción de libre disposición (enajenación, gravamen, celebración de un negocio obligacional, por ejemplo, el arrendamiento) que recae sobre una cosa, reduciendo el régimen normal de libertad que corresponde ordinariamente al dueño. Es, por lo tanto, una limitación del derecho de propiedad que reduce el poder que normalmente tiene el propietario.

Las prohibiciones de disponer pueden ser de *origen legal* (arts. 525 y 196 CC.), de *origen judicial o administrativo* (impuesto por una autoridad de este tipo facultada por la ley) o de *origen voluntario o negocial* (por voluntad de los particulares manifestada en negocios *inter vivos* o *mortis causa*).

La prohibición de disponer no constituye un caso de incapacidad del sujeto pues se tiene el derecho pero no se puede enajenar porque la prohibición priva de la facultad o poder de hacerlo. Esta prohibición es una figura jurídica distinta a la obligación que puede contraer el propietario de no realizar la enajenación o el gravamen de la cosa de su propiedad. En el primer caso, cuando el titular realiza cualquier acto contra la prohibición de la facultad de disposición, éste será ineficaz en sentido estricto; en el segundo caso, simplemente incurrirá en responsabilidad personal por incumplimiento de su obligación.

La cuestión que se plantean los autores es si los particulares pueden establecer las prohibiciones de disponer que quieran. La respuesta, en base al principio de autonomía privada (art. 1255 CC), debe ser afirmativa con tal de que no se sobrepasen los límites que explícita o implícitamente fija la ley, arts. 781 y 785.2º CC. (véanse STS de 26 de julio de 1993) y que se apoye en un interés legítimo, si bien no se exige que se haga constar expresamente la razón o motivo por el que se establece la prohibición (SSTS de 13 de diciembre de 1991 y de 11 de diciembre de 2001).

En cuanto a los actos que deben contener estas prohibiciones de disponer, conforme al art. 26.3º de la Ley Hipotecaria se permite el acceso al Registro de la Propiedad de las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito. Cuando se establezcan en actos a título oneroso no tendrán el carácter de limitación del derecho real de propiedad sino que, en estos casos, constituirán una obligación.

Las prohibiciones de disponer son de interpretación restrictiva conforme a la regla de que la propiedad se presume libre de cargas y así lo destaca, por ejemplo, la STS de 11 de diciembre de 2001 (RJ 2001, 9996).

V. LA DEFENSA DE LA PROPIEDAD

1. Cuestiones previas

La protección de la propiedad –como la de cualquier otro derecho subjetivo– se realiza mediante acciones. Si bien, en general, el estudio de las acciones y del proceso civil para la defensa de los derechos subjetivos pertenece al Derecho público, en concreto al derecho procesal, tradicionalmente la doctrina civilista suele estudiar las acciones dominicales más importantes, que conservan el nombre propio, tanto en la práctica como en la doctrina, que les dio el Derecho romano.

Las acciones para la defensa de la propiedad –como para la defensa de los demás derechos subjetivos– son actualmente múltiples y variadas pues nuestro ordenamiento prevé un sistema integral para la defensa de los derechos subjetivos, donde cabe hacer el pedimento que sea y entablar una acción para proteger cualquier aspecto del derecho infringido (por ejemplo, que se nos restituya la cosa de nuestra propiedad a través de la acción reivindicatoria o que se la declare libre del derecho real que otro pretende tener sobre la cosa con la acción negatoria). Tradicionalmente

Para el Derecho romano el aspecto procesal de las instituciones fue muy importante pues sólo si había una acción concreta para el caso planteado podían los ciudadanos pretender la defensa de sus derechos subjetivos. De una forma gráfica podemos decir que para el Derecho romano, *la acción es antes que el derecho subjetivo*. Sin embargo, no quiere esto decir que, si no había una acción concreta, el particular lesionado quedara sin protección alguna sino que, en estos casos, el pretor podía crear una acción nueva basándose en razones de justicia y equidad. Así, cuando surgía un contencioso, las partes acudían ante el pretor, órgano jurisdiccional por excelencia, y allí, sin sujeción a fórmula legal alguna exponían sus pretensiones y distintas posiciones sobre el asunto litigios: El demandante, tras la exposición de sus pretensiones (*vindicatio*), pedía al pretor que le concediera una acción. El pretor estudiaría si había alguna acción concreta entre las recogidas por la ley o las fuentes asimiladas a la ley (el llamado *ius civile*) o entre las acciones recogidas en el

propio edicto del pretor (*ius honorarium*) y, si no la había y encontraba fundadas razones para hacerlo, crearía una nueva acción. Esta forma de proceder, paradójicamente se asemeja más al funcionamiento del Derecho anglosajón y del *case law* basado en la *equity*, que a los derechos llamados de base romanística o codificada del *civil law*, entre los que se encuentra el Derecho español. En este sentido, es en el que se afirma que el Derecho romano es un sistema de acciones más que un sistema de derechos subjetivos.

En la actualidad, cualquier ciudadano que considera que uno de sus derechos subjetivos ha sido infringido puede acudir a los órganos judiciales establecidos al efecto para pedir protección a través de una acción que no tiene porqué ser invocada nominalmente ante los tribunales. De una forma gráfica podríamos decir que hoy *el derecho subjetivo es antes que la acción*. En nuestro ordenamiento, las acciones protegen cualquier aspecto del derecho que sea preciso defender y bastará con hacer el pedimento que sea para encontrar protección judicial y, ello, aunque falte un nombre especial para designar la acción que se ejercita. Así se recoge en reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, véase, entre otras, la STS de 24 de octubre de 1985 (RJ 1985, 4948).

La acción típica para la defensa de la propiedad es la acción reivindicatoria (*rei vindicatio*) que protege al propietario contra el ataque más directo a su derecho: el caso en el que el propietario es privado de la cosa, lo que supone un ataque total a su derecho. En otras ocasiones, la lesión del derecho de propiedad es parcial porque no se niega la titularidad del propietario sino que otra persona pretende tener algún derecho real limitado sobre la misma, atribuyéndose alguna facultad sobre la cosa, así, por ejemplo, un derecho a pasar por el fundo vecino (servidumbre de paso) o el derecho a los frutos que produce una finca (usufructo). En estos casos el propietario podrá defenderse a través de otras acciones como la acción negatoria, la Publiciana, la llamada *acquae pluviae arcendae*, los interdictos de obra nueva y ruinosa, la rescisoria de dominio, etc.

Veamos las de uso más frecuente, advirtiendo que algunas de estas acciones no son de uso exclusivo del propietario.

2. Acción reivindicatoria (*Reivindicatio*)

A. Concepto

La *reivindicatio* es para los romanos una *acción real*, ejercitable *erga omnes*. A través de ella el propietario civil, que se ve privado de la posesión de la cosa, se dirige contra el poseedor no propietario para pedir la devolución de la cosa (a través de la vía indirecta de la cláusula arbitraria) o su valor.

La prueba era gravosa y complicada (*probatio diabólica*, la llamaron los antiguos intérpretes) cuando el demandante no había adquirido su derecho de modo originario, pues entonces tenía que demostrar, no sólo que él era el propietario sino que lo era también el

que a él se la había transmitido y así sucesivamente hasta llegar a alguien que la hubiera adquirido de un modo originario (excepto cuando el demandante probara que había usucapido). Su resultado, cuando la acción prosperaba, es el reconocimiento del derecho real de propiedad y la devolución de la cosa. Esta devolución implica la de la cosa con todos sus frutos y accesiones y conlleva la cuestión de qué ocurre con los gastos que el poseedor hubiera realizado en ella y con los deterioros sufridos por la misma en manos del poseedor.

Estas características –como se dirá a continuación– se conservan actualmente, donde la acción es una acción *real*, ejercitable *erga omnes*, *declarativa*, pues pretende el reconocimiento o declaración del derecho de propiedad, y *de condena*, porque, si prospera, conlleva la restitución de la cosa con todos sus frutos y accesiones.

Nuestro Código alude a esta acción al decir: *el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla*. Según la definición tradicional, recogida por la doctrina y la jurisprudencia, es aquella acción a favor *del propietario no poseedor frente al poseedor no propietario* cuando este posee indebidamente, así se indica, por ejemplo, en SSTS de 25 de junio de 1998 (RJ 1998, 4750) y de 28 de septiembre de 1999 (RJ 1999, 7085).

B. Legitimación procesal activa y pasiva

El *legitimado activo* para el ejercicio de esta acción es el *propietario* que no tenga la posesión inmediata de la cosa porque, si la tiene materialmente en su poder, no habrá lugar al ejercicio de esta acción que tiende a la recuperación de la cosa. Igualmente, puede actuar un *copropietario* en beneficio de la copropiedad. En este último caso, la ratificación extiende los efectos de la sentencia a los que no litigaron.

En cuanto al *legitimado pasivo*, será el *poseedor que esté poseyendo la cosa sin derecho frente al demandante* pues, si el poseedor está legitimado a poseer la cosa, ya sea en virtud de un derecho de crédito como, por ejemplo, el arrendatario, o ya sea en virtud de un derecho real, como el usufructuario, podrá rechazar la reivindicación.

El demandado debe ser el *poseedor actual* en el momento en que la acción se entable. Si el deudor deja de poseer de forma negligente o dolosa, podrá el actor seguir el juicio contra él para exigir una indemnización por daños y perjuicios (art. 926 Lec).

C. Requisitos para el ejercicio de la acción

Estos requisitos vienen exigidos por reiterada y abundante jurisprudencia; véanse, entre otras, las SSTS de 30 de octubre de 1997 (RJ 1997, 7344), de 25 de junio de 1998 (RJ 1998, 4750), de 13 de marzo de 2002 (RJ 2002, 5697), de 24 de enero de 2003 (2003, 611), de 15 de diciembre de 2005 (2005, 298), de 5 de noviembre de 2009 (RJ 2009, 7282) que recogen los siguientes:

- a) Que el demandante sea propietario de la cosa que reivindica.
- b) Que el demandado posea la cosa sin que ostente título legítimo para poseer.
- c) Identidad de la cosa reclamada.

- a) Que el actor sea propietario de la cosa reivindicada

En esta acción la peor posición es la del demandante pues en él recae la carga de probar su dominio sobre la cosa (art. 217 Lec). Esta prueba es gravosa y complicada cuando el demandante no ha adquirido su derecho a través de un modo originario, ya que entonces tiene que demostrar, no solo que él era propietario, sino que lo era también aquél, que a él le transmitió la cosa, y aquél de quien éste la recibió, y así sucesivamente hasta llegar a alguien que la haya adquirido de modo originario. También sirve la prueba de la posesión continuada en concepto de dueño durante los plazos necesarios para usucapir.

La prueba recae sobre la adquisición de la propiedad antes del ejercicio de la acción, pues probada ésta, no es necesario probar la subsistencia de la titularidad que se presume, en tanto el demandado no pruebe que luego la perdió.

Basta cualquier medio de prueba (SSTS de 6 de julio de 1982, RJ 1982, 4217 y de 20 de febrero de 1995, RJ 1995, 1694). A veces, la prueba viene facilitada por presunciones legales de dominio. Así, según el art. 464 CC. no es necesario demostrar la propiedad de la cosa mueble, bastará con probar que se adquirió de buena fe y a título oneroso. Igualmente, según el art. 449 CC., se presume que los muebles que se hallen dentro de un inmueble pertenecen al propietario de éste. En relación con los bienes inmuebles, el art. 38 LH presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Todas ellas son presunciones *iuris tantum* y, por lo tanto, podrán ser destruidas mediante prueba en contrario por el demandado.

En el caso de que el demandante no consiga probar su derecho, el demandado deberá ser absuelto aun cuando posea sin derecho.

- b) Posesión indebida de la cosa por parte del demandado

La prueba de la posesión corresponde al demandante pero será el demandado el que debe probar que posee con derecho frente al propietario, ya sea sobre la base de un título de crédito, como, por ejemplo, el comodato, o ya sea a través de un derecho real limitado como, por ejemplo, el usufructo.

El demandado no tiene que probar ser propietario de la cosa, así se indica en SSTS de 26 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3498) y 30 de diciembre de 2010 (RJ 2010, 278). Sin embargo, si opusiera un título de propiedad, el Tribunal Supremo exige que previamente

o junto a la reivindicatoria, se solicite la declaración de nulidad del título del actor (STS de 9 de marzo de 1979 (RJ 1979, 856). Otra corriente jurisprudencial, considera que la acción reivindicatoria lleva implícita la declaración de nulidad del título o la cancelación del asiento registral (art. 38.II LH). Véanse, en este sentido SSTS de 10 de noviembre de 1994 (RJ 1994, 8465) y de 29 de mayo de 1997 (RJ 1997, 4327).

c) Identidad de la cosa reivindicada

La cosa reclamada debe ser concreta y determinada y debe estar plenamente identificada a través de sus linderos y su situación (SSTS de 7 de mayo de 2004 (RJ 2004, 2697), de 14 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 9935) y 5 de noviembre de 2009 (RJ 2009, 7282). Los errores accidentales, como la mayor o menor medida de la finca, no tienen trascendencia. En este sentido, puede verse la STS de 1 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 9481).

La identificación de la cosa corresponde al demandante que deberá demostrar que la cosa, que le pertenece y reivindica, es la misma que posee el demandado. Así se establece en reiterada jurisprudencia del Tribunal supremo: SSTS de 5 de marzo de 1991 (1991, 1718), de 1 de diciembre de 1993 (1993, 9481), de 25 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3495) y de 21 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 9861).

D. Efectos

Si la acción prospera, el resultado será *el reconocimiento del derecho de propiedad y la devolución de la cosa con todos sus frutos y acciones*. La devolución de los frutos se hará según las reglas relativas a la posesión de buena o mala fe (arts. 451 y ss. CC.). Igualmente, será necesario reembolsar los gastos realizados en la cosa según estemos ante el poseedor de buena o mala fe y la indemnización de los deterioros o menoscabos sufridos por la cosa en manos del poseedor de buena o mala fe.

E. Prescripción

El Código civil no señala un plazo de prescripción concreto para la acción reivindicatoria. Por ello, habrá de estarse a lo dispuesto por los arts. 1962 y 1963 CC sobre prescripción de las acciones reales. De modo que, la acción reivindicatoria se extingue por la falta de ejercicio de la acción durante 6 años, tratándose de bienes muebles, o durante 30, en el caso de bienes inmuebles, contados desde que la acción hubiera debido ejercitarse, es decir, desde que alguien tomó posesión de la cosa a título de dueño o vulnerando los derechos de dicho dueño (arts. 1962 y 1963). Véanse, entre otras, las SSTS de 18 de mayo de 2001 (RJ 2001, 6462) y de 8 de mayo de 2013 (2013, 4362), que consideran que la reivindicatoria prescribe a los 30 años.

Sin embargo, en mi opinión no puede decirse que pasado el plazo indicado el propietario pierda automáticamente su derecho porque la prescripción opera por vía de excepción, como una defensa a favor del demandado. Es decir, ejercitada la acción reivindicatoria por el titular de la cosa, se le opone, por quien viene poseyendo la cosa, la prescripción de la acción y, por lo tanto, el propietario lo seguirá siendo mientras no se reconozca la excepción por sentencia judicial firme. En este sentido, considero que tienen razón los autores (DÍEZ PICAZO) que opinan que no es posible hablar de prescripción mientras que no haya un nuevo propietario por usucapión. Sin embargo, para otros autores (CASTÁN, BERCOVITZ) y, entre la jurisprudencia, la STS 29 de abril de 1987 (RJ 1987, 2731) la prescripción de la acción se producirá independientemente de que otra persona haya adquirido la cosa por usucapión.

3. Acción declarativa de dominio

Es una acción real, ejercitable *erga omnes*, y *declarativa*, persigue únicamente que el derecho sea constatado o declarado.

El legitimado activo será el propietario, que debe tener un interés legítimo en que conste su derecho real de propiedad frente a cualquiera que niegue o discuta su derecho.

En cuanto a los requisitos para el ejercicio de la acción, es necesario el dominio del actor y la identidad de la cosa. No se exige que el demandado sea poseedor porque la acción no persigue la restitución de la cosa.

Abundante y reiterada jurisprudencia recoge las diferencias entre la acción declarativa de dominio y la acción reivindicatoria. Así, entre otras, SSTS de 10 de julio de 1997 (RJ 1997, 5464), 3 de marzo de 1998 (RJ 1998, 925), 13 de marzo de 2001 (RJ 2001, 152037), 5 de julio de 2002 (RJ 2002, 8226) y 3 de junio de 2004 (RJ 2004, 4630).

4. La acción negatoria

Esta acción no está expresamente mencionada en ningún texto legal pero la jurisprudencia la admite en multitud de sentencias, SSTS de 20 de noviembre de 1992 (RJ 1992, 9420); de 10 de junio de 1993 (RJ 1993, 5266), 7 de noviembre de 1995 (RJ 1995, 8079), de 6 de mayo de 1998 (RJ 1998, 5459) y de 10 de julio de 2000 (RJ 2000, 6681). Por otra parte, viene expresamente reconocida por el Código Civil Catalán, arts. 544-4 al 544-7.

Protege al propietario de los ataques contra su derecho que consisten, no en privarle de la cosa, sino en arrogarse un derecho real sobre la misma. El actor *niega* que la cosa esté gravada con un derecho real en cosa ajena (*iura in re aliena*, según los intérpretes) o derecho real limitado.

La *actio negatoria* fue regulada por el Derecho romano. Con ella el propietario pedía que se declarase su propiedad libre de un derecho real en cosa ajena pretendido por un tercero. El demandante debía probar su dominio sobre la cosa y la perturbación o molestia de la que estuviese siendo objeto. El demandado, por su parte, debía probar la existencia del derecho real que pretendía tener sobre la cosa ajena. Si la acción prosperaba, el demandante consigue la declaración de la cosa libre de cargas, la destrucción (o reconstrucción) de las obras llevadas a cabo por el demandado y una garantía frente a futuras molestias, la llamada *cautio de amplius non turbando*.

Todo esto vale hoy para nuestro ordenamiento en el que el legitimado activo es el propietario o cualquier otro titular de un derecho real limitado (usufructuario, enfiteuta, etc.) que sufra una perturbación o inmisión en la cosa. Legitimado pasivo será cualquiera que pretenda tener un derecho real sobre la misma.

El actor deberá probar su dominio sobre la cosa [SSTS 22 de diciembre de 1992 (RJ 1992, 10638), de 6 de junio de 1993 (RJ 1993, 6108), de 28 de julio de 1995 (RJ 1995, 220488) y 17 de marzo de 2005 (RJ 2005, 100375)] y la perturbación de la que está siendo objeto. Por su parte, el demandado deberá probar la titularidad del derecho real que pretende tener sobre la cosa pues la propiedad se presume libre de cargas, en tanto no se pruebe lo contrario.

En cuanto a los efectos, si la acción prospera, se conseguirá la declaración de que la cosa está libre de cargas, el cese de la perturbación, la prevención de las futuras injerencias y la indemnización de los daños y perjuicios causados.

En relación con la prescripción de la acción, no se establece plazo específico de prescripción por lo que se aplicarán las normas relativas a la prescripción de los derechos reales (arts. 1962 y 1963 CC). La STS de 16 de septiembre de 1997 (RJ 1997, 6406) establece que la acción prescribe a los 30 años.

5. La acción Publiciana

La doctrina y la jurisprudencia se plantean si esta acción de origen romano sigue siendo aplicable en nuestro ordenamiento.

En Roma, el pretor concedía esta acción a aquellas personas que hubiesen adquirido la propiedad sin utilizar el modo adecuado, establecido por el ordenamiento jurídico al efecto. En concreto, la *mancipatio* o la *in iure cessio*, que exigían unas solemnidades que por complejas o incómodas dejaban frecuentemente de realizarse, resultando, entonces, que el que había recibido la *res Mancipi* no adquiría la propiedad civil de la misma. Del mismo modo, el *accipiens* tampoco adquiría la propiedad del bien, cuando el transmitente no era propietario de la cosa que pretendía transmitir por aplicación del principio *nemo dat quod*

non habet (nadie puede transmitir más derechos de los que tiene). Más esta situación no era indefinida porque podía adquirir la cosa por usucapión.

Pues bien, en estos casos en los que existe una falta de forma o una falta de titularidad en el *trandens*, el pretor concedía la acción Publiciana —creada por el pretor Publicio— a favor del poseedor de buena fe y con justo título para recuperar la posesión de la cosa frente a cualquier tercero (excepto frente al propietario civil), estableciendo la ficción de que el tiempo para usucapir había transcurrido ya. La acción es, por tanto, *recuperatoria* de la posesión frente al poseedor que tiene inferior título.

Actualmente, la doctrina y la jurisprudencia se plantean si la acción Publiciana sigue teniendo hoy aplicación en nuestro Derecho a favor de quien tiene un mejor derecho a poseer. La cuestión discutida es, si el que ha perdido la posesión hace más de un año (pues, en otro caso, tendrá la protección interdictal a través de las interdictos o acciones posesorias, arts. 446, 460 CC y art. 250.1.4º Lec), puede recuperar la cosa frente a quien no es propietario ni tiene mejor condición posesoria o si, por el contrario, la desposesión por un tiempo superior al año deja sin protección alguna a quien poseía. Este tema interesa tanto al poseedor, al que se arrebata su posesión cuando lleva varios años de tenencia de una finca sin haber alcanzado el plazo para usucapir, como al propietario que carece de título escrito y a quien puede serle difícil probar su posesión durante el plazo para usucapir.

La doctrina se ha dividido en tres opiniones diferentes, así, algunos autores (DÍEZ PICAZO, PUIG BRUTAU) la admiten como una acción independiente. Otros autores (como, por ejemplo, CASTÁN) consideran que la acción publiciana no tiene una existencia autónoma en nuestro ordenamiento sino que está embebida en la propia acción reivindicatoria al haberse flexibilizado —por vía jurisprudencial— la prueba del dominio, bastando con demostrar tener mejor derecho que el poseedor para reivindicarla. Lo que, en definitiva, es acoger la acción publiciana en el seno de la reivindicatoria. Finalmente, para otros (ALBALADEJO, LACRUZ) la acción no es admisible en nuestro derecho, indicando LACRUZ que no hay duda de que existe una laguna normativa entre la tutela de la propiedad y la tutela de la posesión interdictal que será necesario colmar por los medios autorizados por el Código civil.

La jurisprudencia, por su parte, viene admitiendo la aplicación de esta acción en nuestro ordenamiento ya sea como una acción autónoma [(SSTS de 13 de enero de 1984 (RJ 1984, 343), de 5 de febrero de 2004 (RJ 2004, 1838), de 29 de julio de 1988 (RJ 1998, 6450) y de 30 de mayo de 1992 (RJ 1992, 4833)] o ya sea como una faceta de la acción reivindicatoria al haberse atenuado la prueba del dominio [(SSTS de 5 de octubre de 1998 (RJ 1998, 7328), de 8 de noviembre de 2006 (RJ 2006, 8066)]. Si bien estas sentencias la describen con independencia de la acción reivindicatoria.

Lo que deriva de lo dicho hasta aquí es que nuestra jurisprudencia ha amparado hasta ahora el mejor derecho a poseer, conforme a la tradición romana, siempre que se trate de una posesión exclusiva, de buena fe, con justo título y en concepto de dueño. La acción,

ejercitada frente al poseedor de inferior derecho, puede reclamar la cosa, alegando y probando su mejor derecho con base en el título que fundamenta su posesión, frente al despojo perpetrado hace más de un año por un nuevo poseedor.

Esta es la función cubierta por la acción publiciana, que viene aceptada y aplicada por la jurisprudencia independientemente de cómo la denominemos pues no hay que olvidar que en nuestro Derecho no es preciso, como sí ocurría en Derecho romano, que la acción venga designada por su nombre concreto, bastando que las partes hagan su petición.

6. La acción de deslinde de fincas y amojonamiento

La *actio finium regundarum* o de deslinde de fincas era considerada una acción divisoria en la que no había realmente un contencioso o conflicto entre las partes, de modo que las partes eran a su vez demandantes y demandados. El asunto era conocido por un *arbiter* y el resultado no era una sentencia condenatoria o absolutorio sino declarativa de derechos.

A. Concepto y modo de hacer el deslinde

El art. 388 CC. reconoce el derecho de todo propietario para *cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos o de cualquier otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.*

Sin embargo, a veces los linderos de la finca son inciertos o inseguros. Para estos casos, el art. 384 CC establece *todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.* La finalidad de esta acción es marcar las lindes entre dos o más fincas.

El deslinde de las fincas puede realizarse a través de tres vías distintas:

- a) Por acuerdo de las partes que tendrá eficacia *inter partes* sin que afecte a derechos de terceros.
- b) A través de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, regulado por los arts. 2061 a 2071 Lec de 1881, donde el juez hará el deslinde contando con la voluntad de las partes pues, si alguna de las partes se opone, el procedimiento se transformará en contencioso.
- c) A través de un proceso declarativo con el ejercicio de la acción de deslinde, acción de la que aquí nos ocupamos.

B. *Legitimación activa y pasiva*

Si bien se mira, en este caso no hay realmente un conflicto pues la pretensión es la misma para ambas partes: la fijación de los límites de sus fincas. De modo que realmente los contendientes son actor y demandado al mismo tiempo. Si bien, en el proceso, por necesidades procedimentales, se considera actor al que promueve la acción.

El ejercicio de esta acción corresponde al propietario o a los que tengan derechos reales sobre la finca, debiendo acreditar su propiedad sobre la misma y su colindancia con el demandado o demandados y probar que existe incertidumbre en relación con las lindes de la finca.

El legitimado pasivo es el propietario o propietarios de las fincas colindantes cuyos linderos no estén determinados. Aunque el Código alude a la *citación de los dueños de los predios colindantes*, la jurisprudencia indica que sólo deberá serlo aquel afectado por confusión de los límites de la finca [(STS de 3 de noviembre de 1989 (RJ 1989, 7844), de 16 de octubre de 1990 (1990. 7872) y 27 de enero de 1995 (RJ 1995, 174)].

C. *Requisito para el ejercicio de la acción*

Es necesaria la confusión en los linderos de la finca pues, si están perfectamente delimitados, la demanda será desestimada [(SSTS de 21 de junio de 1997 (RJ 1997, 4889), de 16 de noviembre de 2005 (RJ 2005, 7634)].

Es necesario diferenciar el deslinde del amojonamiento. Este último es una acción material, que consiste en marcar de modo físico y visible con hitos o mojones los confines de la finca ya sea porque nunca hubo dudas sobre las lindes o ya sea porque han sido previamente fijadas por medio de la acción de deslinde [(STS de 10 de febrero de 1997 (RJ 1997, 938) y de 17 de abril de 1998 (RJ 1998, 2506)]. El deslinde, por el contrario, presupone la duda sobre los límites de las fincas.

La acción de deslinde es diferente a la reivindicatoria aunque a veces una implica la otra pues puede ocurrir que se discuta la propiedad de una franja de terreno que uno de los colindantes viene poseyendo. En este caso, procede la acción reivindicatoria que pretende la recuperación de la posesión de una cosa perfectamente identificada (STS de 19 de diciembre de 1990). Mientras, la acción de deslinde requiere la titularidad dominical sobre predios colindantes por parte del demandante y del demandando y confusión de sus linderos.

D. *Criterios para proceder al deslinde*

Estos criterios se recogen en los arts. 385 a 387 CC. y funcionan en grado de subsidiaridad:

- En primer lugar, según lo que conste en los títulos de cada propietario.

- A falta de títulos, por la posesión de los colindantes (art. 385 CC.)
- En su defecto, por cualquier otro medio de prueba (art. 386 CC.)
- Finalmente, por la distribución del terreno por partes iguales (art. 386 CC.)

El art. 387 CC establece que *si los títulos de los colindantes indican un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o disminución se distribuirá proporcionalmente.*

E. *Imprescriptibilidad de la acción*

Se trata de una acción imprescriptible (art. 1965 CC.) sin perjuicio de la prescripción adquisitiva de parte de la finca afectada.

7. **Otras acciones preparatorias del proceso o cautelares**

Además de las acciones estudiadas en los epígrafes precedentes, existen otras serie de acciones preparativas del proceso (como la acción exhibitoria) o cautelares (como la denuncia de obra nueva):

A) *Acción ad exhibendum o exhibitoria*

La acción exhibitoria (*actio ad exhibendum*) fue conocida y regulada por los romanos y se ejercitaba cuando la cosa litigiosa era mueble para conseguir que el demandado la exhibiera previamente a intentar la acción principal. Se concibió, por tanto, como una acción de carácter accesorio de otra principal, generalmente la reivindicatoria.

En nuestro ordenamiento está recogida en el art. 256.1, 2º Lec cuando establece: *todo juicio podrá prepararse... mediante solicitud de que la persona a la que se pretenda demandar exhiba que tenga en su poder y a la que ha de referirse el juicio.* La acción, no es por tanto exclusiva del propietario pudiendo intentarla cualquier persona que proponga demandar en relación con la cosa, y aunque la acción a ejercitar no sea real.

Con esta acción se pretende comprobar que la cosa que se quiere reclamar está efectivamente en posesión del demandado para posteriormente intentar la acción principal.

B) *Suspensión de obra nueva (operis novi nuntiatio)*

El art. 250.1.5º Lec recoge el llamado interdicto de obra nueva, demandas *que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la suspensión de una obra nueva.*

Se utiliza para obtener una paralización provisional de la obra y puede interponerla cualquiera que se crea perjudicado pues la legitimación del demandante sólo se comprueba al emitir la sentencia que pone fin al pleito.

La simple presentación de la demanda sirve, en principio, para paralizar las obras (art. 441.2 Lec).

C) *Demolición de obra ruinosa* (Interdictum demolitorium)

El art. 250.1.6º Lec establece que se decidirán en juicio verbal las demandas *que pretendan que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que amenace causar daños a quien demande*. Se trata de una acción defensiva de los derechos reales de los predios vecinos así como de los intereses personales amenazados por la ruina. Por lo tanto, estarán legitimados todos los que tengan interés en la seguridad del paso.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Sobre el derecho real de propiedad:

ALONSO PÉREZ, M., “Las relaciones de vecindad”, ADC, 36 (1983) 2, pp. 357 y ss.

ANGUITA VILLANUEVA, L. A, *El derecho de propiedad privada en los bienes de interés cultural*, 2ª edic., Madrid, Dykinson, 2006.

ARANDA RODRIGUEZ, R., PÉREZ ÁLVAREZ, Mª. P., *Guía de Derecho civil. Teoría y Práctica IV. Derechos reales*, Cizur Menor, Ed. Aranzadi, 2013.

BERCOVITZ, R., *Manual de derecho privado. Derechos reales*, 4ª edic., Madrid, Ed. Bercal, 2014.

CAÑIZARES LASO, A., “Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias”, ADC, 44 (1991) 4, pp. 1453 y ss.

COCA PAYERAS, M., *Tanteo y retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica*, Madrid, Real Colegio de España, 1988.

COLINA GAREA, R., *La función social de la propiedad privada en la Constitución española*, Bosch, 1997.

DE LOS MOZOS, J. L., “Notas para una revisión de la llamada función social de la propiedad”, *Estudios de Derecho Civil en homenaje al Profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, v.II, Barcelona, 1993, pp. 1812 y ss.

- DÍAZ ROMERO, M. R., “El derecho de propiedad: Concepto y modos de adquisición”, *Tratado técnico- jurídico de la edificación y el urbanismo*, III, Madrid, Thomson- Civitas, pp. 371 y ss.
- DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho civil III/1. Derechos reales en general*, 8ª edic., Madrid, Tecnos, 2012.
- FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A., *Derecho privado romano*, 6ª edic., Madrid, Civitas, 2013.
- GONZÁLEZ GARCÍA, J., *La facultad de exclusión del propietario*, Granada, Univ. Granada, 1986.
- LACRUZ, J.L. y otros, *Elementos de Derecho civil. III. Derechos reales*, 3ª edic. revisada y puesta al día por Francisco Rivero Hernández, Madrid, Dykinson, 2003.
- LASARTE ÁLVAREZ, C., *Propiedad y derechos reales de goce. Principios de Derecho civil*, IV, 10ª edic., Madrid, Ed. Marcial Pons, 2010.
- LEGUINA VILLA, J., “El régimen constitucional de la propiedad privada”, *Derecho privado y Constitución*, nº.3, 1994, pp. 9 y ss.
- LÓPEZ LÓPEZ, A. M., *La disciplina constitucional de la propiedad privada*, Tecnos, 1988.
- LÓPEZ LÓPEZ, A. M., *El derecho de propiedad, una relectio*, *ADC*, 51 (1998) 4, pp. 1637 y ss.
- MONTES PENADÉS, V. L., *La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo*, Madrid, Civitas, 1980.
- MONTES PENADÉS, V. L., “Comentarios a los artículos 348 y 349 del Código Civil”, *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales*, T. V, vol. 1, 2ª edic., Madrid, Edersa, 1990, pp. 138 y ss.
- O’CALLAGHAN, X., *Compendio de Derecho civil III. Derechos reales e hipotecario*, Madrid, Ed. Fundación Ramón Areces, 2012.
- PÉREZ PÉREZ, E., *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*, Barcelona, Bosch, 2001.
- ROMERO COLOMA, A. Mª., “Expropiación forzosa, función social de la propiedad y art. 24.1 de la Constitución española”, *Actualidad Administrativa*, nº. 29 (julio de 1998), p. 621.

Sobre la protección del dominio:

- ALBALADEJO, M., “La prescripción de la acción reivindicatoria”, *ADC*, 43 (1990) 1, pp. 25 y ss.

- ALGARRA PRATS, E., *La defensa jurídico-civil frente a humos, olores y otras agresiones a la propiedad y a las personas*, Mc Graw-Hill, 1995.
- ALONSO FURELOS, J. M., “La exhibición de cosa mueble”, *RJC*, 90 (1991) 2, pp. 399 y ss.
- ALONSO PÉREZ, M., “La protección jurídica frente a inmisiones molestas o nocivas”, *AC*, 1994, nº.2, pp. 385 y ss.
- BUSTOS PUECHE, J. E., “El objeto protegido por la acción publiciana”, *RDP*, nº. 75 (1991) 5, p. 379 y ss.
- DE LA CUESTA SAENZ, J. M^a, *La acción publiciana*, Madrid, Montecorvo, 1984.
- CABRERA HERNÁNDEZ, J. M^a., “Reivindicación y deslinde. Sus diferencias”, *ADC*, 15 (1962) 3, pp. 743 y ss.
- CALVO SAN JOSÉ, M^a J., “La acción negatoria de servidumbres”, *RDP*, nº. 86 (2002) 4, pp. 330 y ss.
- DE LOS MOZOS, J. L., “De nuevo sobre la acción publiciana en el Derecho español”, *RDP*, nº. 73 (1989) 9, pp. 723 y ss.
- DÍAZ ROMERO, M^a R., “Inmisiones en el derecho de propiedad y acción negatoria (Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 7 de febrero de 2000- RJ 2000, 8160)”, *RDP*, 9 (2002), pp. 415 y ss.
- DÍAZ ROMERO, M^a R., “Defensa frente a inmisiones. Cese y reparación de daños y perjuicios. Acción negatoria (Comentario a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 19 de marzo de 2001- RJ 2002, 1399)”, *RDP*, 10 (2003), pp. 347 y ss.
- DÍAZ ROMERO, M^a R., “Inmisiones y relaciones de vecindad. Régimen de propiedad horizontal. Comentario a la STS de 19 de julio de 2006- RJ 2006, 4731, *RDP*, 18 (2007), pp. 365 y ss.
- DÍAZ ROMERO, M^a R., “Inmisiones: Relación de causalidad entre la actividad inminente y el daño. Actuación conforme a la normativa administrativa. Medios de defensa jurídico-civiles. A propósito de la STS de 17 de noviembre de 2006- RJ 2006, 276275)”, *RJUAM*, 15 (2007), pp. 305 y ss.
- EGEA FERNÁNDEZ, J., *Acción negatoria, inmisiones y defensa de la propiedad*, Madrid, Marcial Pons, 1994.
- EGEA FERNÁNDEZ, J., “La prescripción de la acción negatoria”, *Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, t. I, Murcia, 2004, pp. 1431 y ss.
- GARCÍA DE MARINA, M., *Acción reivindicatoria*, Barcelona, Colec. Nereo, 1983.

- GARCÍA VALDECASAS, G., “La acción publiciana en nuestro Derecho vigente”, *ADC*, 1 (1948) 1, pp. 78 y ss.
- GONZÁLEZ ALEGRE, M., *Las relaciones de vecindad*, Madrid, Nauta, 1967.
- GONZÁLEZ POVEDA, P., *Acciones protectoras del dominio y de la posesión*, Barcelona, Bosch, 2002.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., “Problemas del interdicto de obra nueva”, *RDProc.*, 3 (1967), pp. 21 y ss.
- LETE DEL RÍO, J. M., *Protección del derecho real de propiedad*, Santiago de Compostela, 1975.
- LERENA CUENCA, M^a. E., y MARTÍNEZ IMIZCOZ, S., *Acciones protectoras del dominio: acción declarativa y acción reivindicatoria*, Navarra, Aranzadi, 2007.
- MARTÍN-BALLESTERO HERNÁNDEZ, L., *La acción negatoria*, Madrid, Tecnos, 1993.
- NAVARRO MENDIZABAL, I. A., *Inmisiones y molestias medioambientales. Tutela preventiva civil*, Madrid, Univ. Pontif. Comillas, 1997.
- PARRALUCÁN, M^a. A., *La defensa civil frente a las inmisiones: la acción negatoria de los artículos 590 C.c. y 305 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, 1993.
- PRATS ALBENTOSA, L., *Deslinde y reivindicación. Criterios distintivos en la doctrina y la jurisprudencia*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1990.
- SALVADOR CODERCH, P., y SANTDIUMENGE FARRÉ, J., “La acción negatoria”, *PJ*, n^o. 10 (1988), pp. 117 y ss.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M^a. R., *Acción reivindicatoria, titular dominical y prueba*, Valencia, Tirant lo Blanch, 1993.
- VILALTA NICUESA, E., y MÉNDEZ TOMÁS, A., *La acción negatoria (servidumbres e inmisiones)*, 2^a edic., Barcelona, Bosch, 2001.