

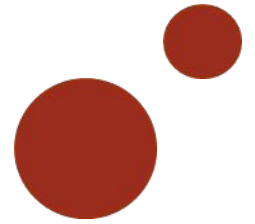
MASTER CLASS. PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD

Derecho inmobiliario.
Contratos y el derecho inmobiliario registral



En unos momentos empezamos...

PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y DE LA PROPIEDAD



Se distinguen en este apartado 2 modalidades:

❑ La protección de la posesión.

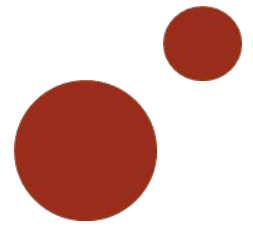
Se protege el hecho material de posesión de un inmueble en virtud de la presunción que el poseedor es titular del derecho a poseer, siendo la titularidad (propiedad) de otra persona.

❑ La protección de la propiedad.

Se protege al propietario frente a quien posee o arrebató la posesión injustamente.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



Se distinguen 2 clases de Protección:

□ Presunciones posesorias.

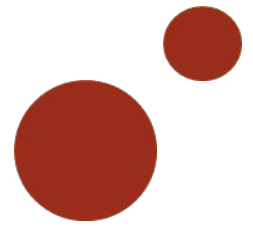
Las presunciones implican que a quién beneficia la presunción no tiene que probar su derecho.

Las presunciones posesorias están previstas en la normativa jurídica. Y son presunciones iuris tantum.

□ Otorgando al poseedor facultades para la defensa de su derecho ante los Tribunales.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



▣ Presunciones posesorias:

1) Presunción de buena fe posesoria (art. 434 CC)

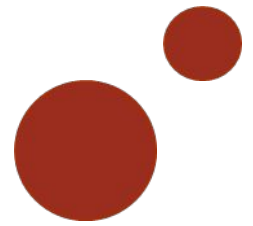
Cuando se ignora que su título o modo de adquisición adolece de vicio o defecto que lo invalida.

La posesión de mala fe implica que el poseedor conoce que su título no le capacita para el ejercicio de los derechos que está utilizando.

Quien pretenda ser poseedor del mismo derecho sobre el inmueble o que cese el actual poseedor deberá probar la validez del título posesorio que pretende ejercitar y la invalidez o la caducidad del título del actual poseedor.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



▣ Presunciones posesorias:

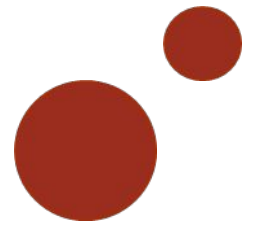
2) Presunción de continuidad del concepto posesorio (art. 436)

Se presume que la posesión sigue teniendo las mismas características del momento de la adquisición. Si una persona está viviendo en un inmueble a título de arrendatario se presume que inicialmente lo era a título de arrendatario.

Por lo tanto quien pretenda indicar que las características de la actual posesión no se corresponden con el derecho inicial deberá probar que se ha producido un cambio en el concepto posesivo.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



▣ Presunciones posesorias:

3) Presunción de posesión intermedia (art. 459CC)

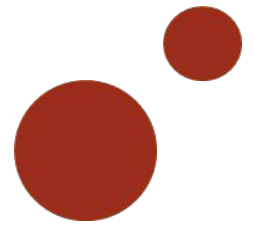
Esta presunción implica que el poseedor actual que pruebe su posesión en un tiempo anterior no precisa probar el tiempo intermedio para demostrar que lo ha poseído de forma continuada durante el período.

Esta presunción también implica que quien recupere la posesión indebidamente perdida se presume que la ha disfrutado sin interrupción.

Esta segunda modalidad de presunción sólo funciona para los supuestos que puedan redundar en su beneficio.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



4) Presunción de legitimidad posesoria

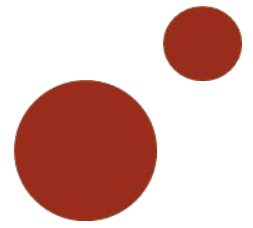
El que posee en concepto de dueño goza de una presunción de legitimidad posesoria de posesión con justo título.

El actual poseedor a título de dueño no tiene obligación de probar su derecho.

Si otra persona pretende ser dueño del inmueble deberá probar su título



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



Defensa de la posesión del inmueble

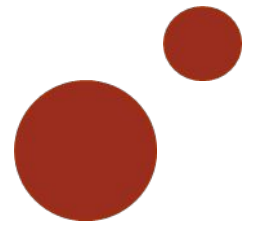
La ley protege a todo poseedor, por el mero hecho de serlo, contra cualquier perturbación o despojo de que sea objeto por parte de otra persona.

El poseedor, puede promover el oportuno procedimiento judicial tendente a que se le devuelva la posesión.

Sin prejuzgar si le corresponde o no el derecho a poseer.
El propietario debe acudir a los Tribunales para obtener o recuperar su posesión



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



□ Defensa de la posesión del inmueble

Acciones a ejercer ante los Tribunales. (art.446CC)

Jurídicamente las acciones que tiene el poseedor se llaman interdictos y se tramitan en juicios verbales (art. 250.4 LEC).

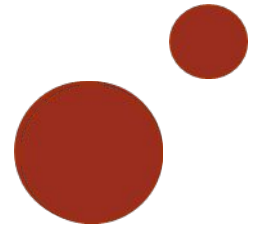
El interdicto es un procedimiento judicial muy sumario y de tramitación sencilla cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una persona frente a otra. Ha de existir una apariencia razonable de titularidad como "fumus bonus iuris".

El título puede ser por diversas causas: dueño, de tenedor actual, de ocupante, usufructuario, arrendatario, retenedor...

.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



□ Defensa de la posesión del inmueble

ART. 250.4ª LEC

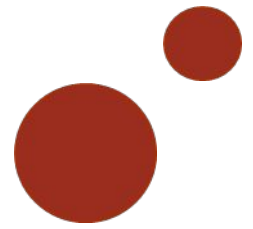
ART. 446 CC

Existen dos modalidades de interdictos:

- 1)** El interdicto de recobrar
- 2)** El interdicto de retener



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



Defensa de la posesión del inmueble

1) El interdicto de recobrar

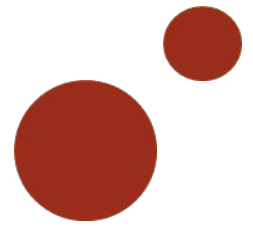
Quien haya sido despojado en la posesión de un inmueble puede acudir a los tribunales para, basándose en el mero hecho de ser poseedor, promover un procedimiento judicial para que se le devuelva la posesión.

Legitimación activa: el poseedor.

Legitimación pasiva: quien ha producido el despojo.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



Defensa de la posesión del inmueble

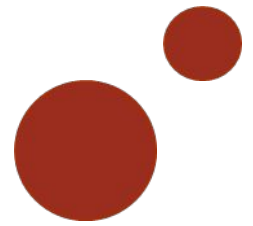
1) El interdicto de recobrar

El reclamante deberá acreditar:

- Que tenía la posesión de hecho en el momento del despojo.
- Que el despojo se ha realizado por el demandado
- Que el despojo se ha realizado dentro del período de tiempo correspondiente a 1 anterior a la fecha de presentación de la demanda.



PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN



Defensa de la posesión del inmueble

2) El interdicto de retener

Sirve para cesar una perturbación en la posesión.

Legitimación activa: el poseedor.

Legitimación pasiva: quien ha producido la perturbación

El plazo para interponer la reclamación es de 1 año desde que se produjo la perturbación.

Habrà de acreditarse igual que en el interdicto recobrar



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

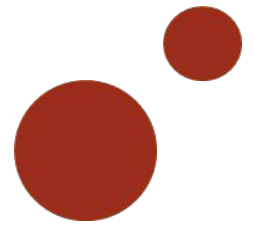
A través de acciones encaminadas a la protección de los diversos aspectos y facultades que componen el derecho de propiedad.

Son acciones contempladas por la normativa:

- La acción reivindicativa. (art. 348 CC)
- La acción negatoria.
- La acción declarativa.
- La acción de cerramiento de fincas. (388 CC)
- La acción de deslinde y amojonamiento. (384 y ss)
- Otras acciones.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



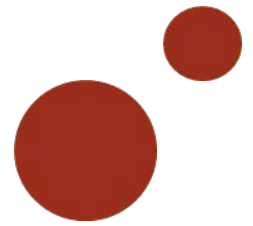
□ La acción reivindicativa

Se da para que el propietario que ve perturbado su derecho de uso, disfrute y posesión de un inmueble por la actividad de otro que indebidamente ejerce aquellos pueda interponer una demanda para que sea declarado su derecho de propiedad y obtener así de nuevo el uso, disfrute y posesión del inmueble.

Tiene la finalidad que el inmueble sea restituido a su propietario y obtener las indemnizaciones que procedan.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



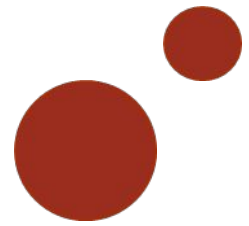
□ La acción reivindicativa

Requisitos:

- Se debe acreditar que el demandante es el dueño del inmueble. (Si la propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad, se considera probado su dominio.)
- En la demanda se debe identificar inequívocamente el inmueble cuya posesión se reclama.
- Que el demandado la posea actualmente y sin derecho alguno (sin justo título). Si el demandado tuviera un título posesorio, se debe instar simultáneamente la nulidad del mismo.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



□ La acción Negatoria

La finalidad de esta acción es declarar que la propiedad no está sometida al derecho o restricción que el demandado pretende con la consecuencia de su cese.

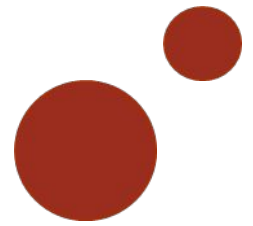
Se requiere que:

- Quien la interpone justifique que es dueño del inmueble que alega estar libre del gravamen negado.
- Que se pruebe que el demandado le ha producido una perturbación en el goce del derecho que está ejerciendo.

El efecto de la acción es hacer cesar en la perturbación y obtener las indemnizaciones que procedan.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



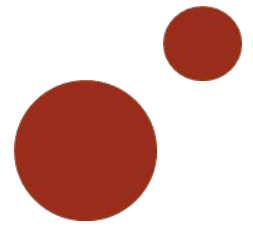
□ La acción Declarativa

Por medio de esta acción el propietario pretende obtener que otra persona reconozca los derechos del propietario.

Se debe aportar la prueba del dominio y la identificación inequívoca del inmueble.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



□ Acción de cerramiento de fincas

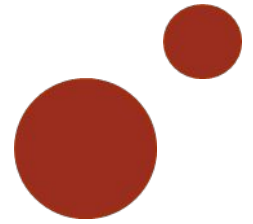
El propietario tiene derecho a cerrar o cercar su propiedad. También por medio de *carteles o anuncios*.

El cierre tiene la finalidad de impedir que otras personas entren en la finca cerrada o cercada.

Se interpondrá la demanda cuando el propietario intente cerrar o cercar la finca y no pueda hacerlo por oposición de otra persona.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



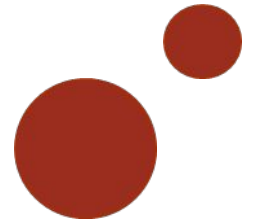
▣ Acción de deslinde y amojonamiento

El propietario tiene derecho a deslindar la propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes.

Deslinde establecer la línea límite entre propiedades.
Amojonamiento establecer en los ángulos de los límites de la propiedad una señal física.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



▣ Otras acciones son:

▣ Interdicto de obra nueva

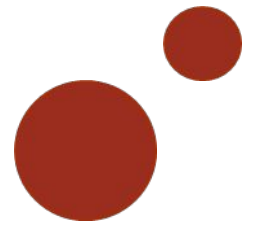
El interdicto de obra nueva está dirigido a paralizar una obra que se está construyendo cuando el inmueble del reclamante pueda sufrir un perjuicio directo como consecuencia de las obras que se están realizando.

▣ Interdicto de obra ruinosas

El interdicto de obra ruinosas está dirigido a demoler o derribar una obra en estado de ruina y que amenace a causar daños en el inmueble propiedad del reclamante. También por peligros que puedan causar objetos ruina.



PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD



Procesalmente:

Las acciones deben ejercitarse mediante el Juicio Declarativo (art. 248 LEC) que corresponda en función de la cuantía

(que se determinará según el interés económico de la demanda de acuerdo con las reglas establecidas en el art. 251, concretamente la 3ª, 2º, según la cual se atenderá al valor de la cosa mueble o inmueble al tiempo de interponer la demanda, conforme a los precios corriente en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase, regla de determinación de la cuantía que servirá cuando se trate de demandas que afecten a la validez, nulidad o eficacia el título de dominio, así como a la existencia o a la extensión del dominio mismo.)

Procederá el Juicio Ordinario si la cuantía excede de 6.000€ así como en los casos en que el interés económico resulte imposible de calcular.
En caso contrario el cauce procesal adecuado es el Juicio Verbal.



Muchas gracias a todos
por su atención

