

### 1.3. Derechos Reales

## Repaso jurisprudencial a la acción reivindicatoria

*Jurisprudential review of the revindicatory action*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Profesora titular (acreditada) de Derecho civil,  
Universidad Francisco de Vitoria

**RESUMEN:** El derecho a la propiedad es un derecho constitucional digno de protección frente a cualquier injerencia que trate de hacerse en él. En los últimos años, la protección a la propiedad, sobre todo la inmobiliaria, parece que se diluye, cede, ante determinados supuestos a los que no puede hacer frente el propietario. No obstante, el propietario, el titular dominical tiene en su mano acciones y medios para defender su derecho, entre ellos, la acción reivindicatoria, acción real por excelencia, que pretende devolver al propietario la posesión de aquello que le pertenece y se encuentra en manos de otro. En este artículo se hace un repaso y análisis crítico de los presupuestos y requisitos de esta acción, con el fin de ver cómo han ido evolucionando en el tiempo y poder concluir si se han relajado o, por el contrario, cada vez son más exigentes, mermando las posibilidades de defensa del titular dominical a la hora de tratar de recuperar el bien objeto de dominio.

**ABSTRACT:** *The right to property is a constitutional right worthy of protection against any interference that tries to be done in it. In recent years, property protection, especially real estate, seems to be diluted, yielding to certain assumptions that the owner cannot face. However, the owner has in his hand actions and means to defend his right, among them, the claim action, real action par excellence, which seeks to return to the owner the possession of what belongs to him and is in the hands of other. This article reviews and critically analyzes the budgets and requirements of this action, in order to see how they have evolved over time and to be able to conclude whether they have relaxed, or on the contrary, they are becoming more and more demanding, diminishing the possibilities of defense of the proprietary owner when trying to recover the property subject to ownership.*

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad. Defensa, acción reivindicatoria. Presupuestos., Desprotección.

**KEY WORDS:** *Property. Defense. Claiming action. Assumptions. Lack of protection.*

**SUMARIO:** I. PANORAMA GENERAL SOBRE LA PROTECCIÓN —Y DESPROTECCIÓN— DOMINICAL.—II. PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA: 1. PRUEBA DEL DOMINIO DEL ACTOR. 2. POSESIÓN ACTUAL E INDEBIDA DE LA COSA POR EL DEMANDADO. 3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO.—III. EFECTOS Y DISTINCIÓN DE OTRAS ACCIONES.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA

## I. PANORAMA GENERAL SOBRE LA PROTECCIÓN —Y DESPROTECCIÓN— DOMINICAL

El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia y se trata de un derecho constitucional (art. 33 CE) que debe protegerse y ser respetado por todos, al encontrarse entre los derechos y deberes de los ciudadanos constitucionalmente protegidos.

De igual forma, aparece reconocido como uno de los derechos en la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea en el artículo 17<sup>1</sup>.

El derecho de propiedad privada es objeto de especial protección, y así lo ha dicho tanto el propio Tribunal Constitucional como el Tribunal Supremo en numerosas ocasiones, y para ello, el ordenamiento le dota de acciones propias y específicas para su protección<sup>2</sup>, tal y como establece el artículo 348.2 del Código Civil que afirma que «el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla».

Del mencionado precepto se deduce la defensa que tiene todo propietario de su derecho de propiedad sobre la cosa, porque puede reclamarla siempre de quien la tenga; y del mismo, no solo se deduce la acción reivindicatoria —la principal—, sino que hay que interpretarlo extensivamente, como hace la jurisprudencia, y dar cabida en él, a todas las acciones de defensa del dominio, que son: acción reivindicatoria, acción declarativa, acción negatoria, interdictos de obra nueva y ruinosa y acción publiciana. Asimismo, también se relacionan con el dominio, para facilitar la identificación del objeto que se reivindica, la acción de deslinde y amojonamiento y la acción *ad exhibendum*.

Sin embargo, y a pesar de que parece que la defensa de la propiedad no tiene duda, está bien configurada y fundada, dotando al propietario de diversas acciones para ello, parece que en los últimos años podemos hablar incluso de cierta «desprotección» de la propiedad.

En este sentido, el estudio sobre el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP)<sup>3</sup>, elaborado por la *Property Rights Alliance*, señala que España se sitúa en la posición 26 sobre 37 en la clasificación que hacen sobre la protección del derecho de propiedad en los países más avanzados. España se sitúa 8,3 puntos porcentuales por debajo del promedio observado en la OCDE y también por debajo de los países UE que pertenecen a la OCDE. Estos valores tan bajos ponen de relieve la deficiente protección del derecho de propiedad en nuestro país, probablemente auspiciada por un entorno legislativo y social que va tomando medidas que hacen que el propietario se sienta más desprotegido.

El IIDP toma como referencia tres criterios para valorar la protección de la propiedad: en primer lugar, el entorno legal y político (independencia judicial, imperio de la ley, estabilidad política y control de la corrupción). El segundo, se centra en la protección de la propiedad física (derechos de la propiedad física, Registro de la Propiedad y facilidad de acceso a la financiación). Y, por último, la protección de la propiedad intelectual (derechos de propiedad intelectual, protec-

ción de patentes y lucha contra la piratería). España solo obtiene una puntuación destacable en la contribución del Registro de la Propiedad a la defensa de la propiedad, obteniendo muy mal dato en relación con el primero de los criterios.

A la vista de esto, comenta acertadamente ARTUÑANO<sup>4</sup> que «el derecho de propiedad sufre una desprotección creciente derivada de cambios legales y regulatorios que exceden los criterios de razonabilidad imperantes en tanto en la UE como en el ámbito de las inversiones transnacionales; o que subvieren la propiedad privada para suplir, sin coste para el erario, las carencias de las políticas públicas (es el caso, por ejemplo, de los desahucios y la ocupación de viviendas)». Pone de manifiesto este autor que esa efectiva desprotección del derecho de propiedad se encuentra en España materializada en la propia Ley de Costas que permite expropiaciones sin indemnización, la permisividad con las okupaciones, la pérdida de valor de la propiedad frente a los desahucios de personas vulnerables, la disminución de la eficacia real de la hipoteca a raíz de las sucesivas decisiones jurisprudenciales y legislativas, el control de los precios de alquiler... todo ello hace perder valor a la propiedad y seguridad a su titular que puede verse postergado y ninguneado en aras de otras demandas sociales, prioridad absoluta del legislador, a costa de otros particulares.

No puede olvidarse, como también se menciona en el informe sobre la propiedad privada del IEE que la relación entre el desarrollo económico de un país y la propiedad privada es directamente proporcional, y la propiedad contribuye directamente a la mejora del PIB de cada país. No es baladí, por tanto, que el legislador pierda el foco en la defensa y mejora de la seguridad de la propiedad privada como está ocurriendo últimamente en España.

Habrá que proveer de nuevas formas de protección de la titularidad dominical, y esto pasa por varias reformas legislativas que refuercen al propietario, y en las que el legislador y el Estado asuman su posición de responsabilidad en procurar vivienda a los vulnerables, sin que esto recaiga —como parece que ocurre hoy en día— en otros particulares, los propietarios.

Probablemente, una de las medidas pase por reforzar las acciones en defensa del dominio, que sean más rápidas y eficaces para recuperar la posesión perdida y, sin duda, la principal acción que tiene el propietario para ello es la acción reivindicatoria, aunque no sea la más rápida. Analizamos, a continuación, su finalidad, presupuestos y configuración jurisprudencial a lo largo de los años, pues entendemos que, reforzando este medio de defensa, se refuerza la propiedad.

## II. PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

La acción reivindicatoria es la acción que tiene todo propietario, titular del derecho de dominio, para reclamar la posesión perdida de la cosa que le pertenece, frente a quien la posee en ese momento indebidamente, con el fin de recuperar esa posesión. Por tanto, es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para obtener la restitución de la cosa.

Se trata de una acción de naturaleza real, que se ejerce *erga omnes*, recuperatoria, puesto que su finalidad es obtener la posesión jurídica de la cosa, y además es una acción de condena, porque se solicita un comportamiento restitutorio del demandado.

La finalidad de esta acción es siempre la entrega de la posesión, no la tenencia inmediata de la cosa, sino la posesión jurídica de la propiedad. Por tanto, en la acción reivindicatoria lo esencial es el reintegro de la cosa. Esto es lo que le

diferencia de otras acciones en defensa de la propiedad, la restitución de la cosa al propietario, tal y como pone de manifiesto el Tribunal Supremo en sentencia de 23 de octubre de 1998: «lo que determina la acción reivindicatoria es su finalidad de recuperación del bien dentro del ámbito del derecho a la propiedad, de no ser esa finalidad recuperatoria, el dueño puede utilizar otras acciones, a modo de ejemplo: si lo que querían las partes era la delimitación de sus propiedades según los títulos que exhiben, bien pudieron pedir el deslinde». Y ese concepto de restitución de la cosa debe entenderse en sentido amplio, tal y como pone de relieve la sentencia de 24 de octubre de 2005: concepto de restitución de la cosa al propietario debe ser entendido en sentido amplio: «el ejercicio de la acción reivindicatoria comporta tanto la pretensión de declaración de propiedad como la de la restitución de la cosa al propietario, restitución que no existiría si se mantuvieran sobre la propiedad ajena cualesquiera obras e instalaciones limitativas del derecho de goce que la propiedad comporta (art. 348 CC)... la restitución de la cosa en condiciones tales que no comporten limitación alguna en el ejercicio del derecho de uso y goce característico de la propiedad, cuando tal limitación no está amparada en la ley».

Aunque también puede aprovecharse y solicitar mediante la misma, la declaración del dominio, pero no es imprescindible.

La jurisprudencia ha insistido en numerosas ocasiones en que son necesarios tres presupuestos para que triunfe esta acción<sup>5</sup>: que el que la interponga sea el verdadero propietario y lo pruebe en su demanda; que la acción se dirija frente a quien posee indebidamente la cosa reclamada y que se identifique perfectamente el objeto discutido para que pueda ser devuelto a su propietario, subrayando de este modo su carácter de acción real y de condena.

Veamos cómo se han ido definiendo cada uno de ellos a través de las resoluciones judiciales<sup>6</sup>.

## 1. PRUEBA DEL DOMINIO DEL ACTOR

En primer lugar, para que prospere y triunfe una acción reivindicatoria es indispensable que el que la interponga sea el propietario de la cosa que se reclama, y para ello, deberá probar, siempre, en la demanda, su dominio sobre aquella cosa.

Por eso, se dice que la:

### a) *Legitimación activa*

La tiene el dueño o propietario de la cosa, que no tenga la posesión de la misma.

El demandante debe tener título de dominio, entendiendo por tal «no el que el reivindicante funde su derecho sino la justificación dominical que se puede acreditar, a través de cualquier medio válido en derecho, siempre que permita demostrar el carácter de dueño de la cosa reivindicada por parte de quien accionó a su amparo» (SSTS de 5 de julio de 1996 y 28 de abril de 1997, entre otras). De igual forma, ese título dominical debe entenderse «a estos efectos como título de constitución o de adquisición del derecho de propiedad, lo que equivale a la conjunción del título y el modo, requisitos necesarios en nuestro Derecho para la transmisión de la propiedad (arts. 609, 1095, 1462 y concordantes del CC), por lo que la falta de tradición en alguna de las formas admitidas por la Ley,

determina la no existencia del título apto para ejercitarse esta acción dominical» (STS de 23 de enero de 1989, entre otras muchas).

Por lo tanto, el título debe entenderse en sentido material como causa adquisitiva del derecho con independencia del documento en el que se formalice. El título de dominio es el presupuesto básico para esta acción.

No es preciso tener el dominio pleno y único. Puede, por tanto, reivindicar un nudo propietario, un comunero si actúa en beneficio de la comunidad (o un cónyuge para la sociedad de gananciales), un titular bajo condición resolutoria, etc.; también el enfiteuta, pero no está claro que pueda interponer esta acción el propietario bajo condición suspensiva.

En todo caso, el que no puede reivindicar es el propietario que ya tiene la posesión.

#### *b) La prueba del dominio*

Pero, además de ser propietario, como ya hemos dicho, deberá poder probar su dominio. Es decir, la prueba del dominio corresponde a quien lo alega: el demandante propietario. Pero el demandado puede intentar la suya diciendo que la cosa no le pertenece a aquel propietario.

La prueba ha de ser del dominio del demandante, no de que el demandado no tiene derecho. Si el demandante no prueba su dominio, la acción no prospera, aunque el demandado posea sin derecho, y se consiga probar este extremo, con independencia de la falta de título —o no— del demandado (STS de 17 de mayo de 1983, 17 de enero de 1984, 20 de septiembre de 1984, 17 de marzo de 1986, 28 de noviembre de 1986, 23 de junio de 1988 y 28 de noviembre de 1988).

Para probar el dominio, hay que probar el acto de adquisición. Por tanto, hay que probar que se adquirió antes de interponer la demanda, y probando esto es suficiente ya que se presume la continuidad de la propiedad del dominio en quien la adquirió.

Si se adquirió por acto originario, basta probar esto. Si se adquirió por acto derivativo, se debe probar la adquisición y demostrar la propiedad de quien lo trasmitió, hasta llegar al acto adquisitivo originario, probando la adquisición del transmitente, y la del transmitente del transmitente, lo que sería una *probatio diabólica*. Por eso, basta con llegar en la prueba del dominio hasta el plazo máximo en que la cosa hubiera sido adquirida por usucapión, pues de este modo, ya se habría adquirido originariamente la propiedad de la cosa: «En definitiva, pues, es preciso que por parte del actor se justifique la propiedad de los bienes reclamados, ya fundándose en un título legítimo de dominio, ya, en su defecto, en la posesión inmemorial o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria. Ahora bien, si la adquisición ha sido originaria, bastará demostrar la existencia del hecho originador, más, si es derivativa, será preciso, no solo exhibir el título por virtud del cual el actor haya adquirido la cosa, sino que ha de justificar también el derecho del causante que se la transmitió. Consecuencia de ello es que la falta de título de dominio impide que prospere la acción reivindicatoria, aun cuando el demandado no demuestre ser dueño de la cosa». (SAP de Islas Baleares, 16 de marzo de 2006).

En consecuencia, el reivindicante debe probar plenamente y en todo caso su dominio, por tanto, no vale solo que la otra parte pruebe o alegue título que le legitime para retener la cosa, negando la condición del dueño del demandante.

Por eso la jurisprudencia admite amplitud de medios de prueba del dominio, tanto el título justificativo del dominio, como la posesión continua durante el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva y diferentes medios de prueba que admite la ley, no siendo necesario un título (documento) propiamente dicho: basta la «prueba de la propiedad mediante la demostración de una causa idónea jurídicamente para dar nacimiento a la relación en que el derecho real de propiedad consiste» (SAP de Santander de 1 de abril de 2003), y en el mismo sentido y de forma muy clara, se manifiesta la SAP de Islas Baleares de 16 de marzo de 2006: «la existencia de un justo título de dominio, que no es imprescindible que consista en un instrumento público o documento privado, puesto que el derecho del actor puede justificarse por cualquiera de los medios probatorios admitidos por nuestra legislación e incluso a través de la posesión continuada durante el plazo y con las condiciones establecidas en los artículos 1941, 1959 y 1966 del referido Código Civil para la prescripción adquisitiva».

También es válido para probar el dominio del actor, el pago de contribuciones y tributos, (STS de 8 de junio de 2006), el testimonio de dos testigos unido al pago de gastos de comunidad de la plaza de garaje discutida (SAP de Sevilla de 11 de febrero de 2002); pero la simple prueba testifical no bastará para probar hechos que puedan probarse por otros instrumentos probatorios más objetivos (SAP de Murcia, de 30 de octubre de 2006); de igual forma un simple informe pericial no es suficiente para probar el dominio (SAP de Soria de 7 de julio de 2006).

Se discute la eficacia probatoria del título de herencia; por ejemplo, varias sentencias han dicho que, ni los testamentos, ni las declaraciones *ab intestato*, constituyen título de dominio porque, hasta que no se hace la partición y adjudicación de bienes concretos, no se sabe a quién pertenece. Por tanto, es necesario el testamento o llamamiento más la partición o adquisición, es decir, acompañado de los cuadernos participionales.

La prueba, como vemos, puede complicarse, y por eso el ordenamiento trata de facilitar o favorecer esta prueba a través de dos presunciones dominicales, una para bienes muebles y otra para los inmuebles:

Para muebles, el artículo 464 del Código Civil establece que la posesión equivale al título.

Para inmuebles, el artículo 38.1 LH establece que se presume que lo inscrito existe y pertenece a su titular. Presunciones que siendo útiles no siempre consiguen su objetivo de invertir la carga de la prueba al demandado para que sea este quien pruebe la falta de titularidad del demandante.

En definitiva, la prueba del dominio del actor no es fácil y puede llevar mucho tiempo y dificultades conseguirla, sobre todo cuando se trate de demostrar la propiedad de los sucesivos transmitentes en el tiempo. Es cierto que se hace para dar seguridad a la acción, y que realmente solo la utilice el verdadero propietario, pero también es cierto que entorpece, ralentiza, la restitución de la cosa reclamada a su legítimo propietario. Entendemos que, quizás, debería agilizarse la prueba del dominio del actor, para favorecer la defensa dominical.

## 2. POSESIÓN ACTUAL E INDEBIDA DE LA COSA POR EL DEMANDADO

El segundo de los requisitos, o presupuestos necesarios para que triunfe la reivindicatoria, como ya hemos dicho, es que el demandado sea el poseedor

actual e indebido de la cosa que se reclama, si bien, esto no es suficiente si el demandante no consigue probar su dominio como ya ha quedado apuntado.

Por lo tanto, en la reivindicación se requiere una especial legitimación pasiva.

La acción se interpone frente a quien posee la cosa actual e indebidamente y se niega a restituirla. Solo el que la tenga en ese momento y sin título o causa que justifique su posesión puede restituirla, por eso es necesario que ese poseedor, además, sea:

a) Actual: no puede interponerse contra quien no posee, porque no podría devolverla, y el reivindicante lo que pretende es que le sea restituida la cosa. Así lo confirma la STS de 30 de mayo de 2008 que cita literalmente la STS de 16 de julio de 1997, y con referencia también a la de 18 de julio de 1969.

El demandante deberá probar que el demandado es poseedor de la cosa que él reclama, tenedor, y este demandado podrá defenderse demostrando, simplemente, que él no es el legitimado pasivamente frente a la acción del demandante, porque no la posee. La STS de 27 de junio de 2000 confirma este extremo, señalando que «como señaló la antigua doctrina de esta Sala la acción reivindicatoria solo puede dirigirse contra el tenedor de la cosa —sentencias de 19 de abril de 1905, 30 de mayo de 1925 y 21 de febrero de 1928— estando tan solo legitimado para soportar el ejercicio de ser demandado el tenedor o poseedor de la cosa, con la consecuencia de que si por el resultado probatorio alcanzado se acredita que el demandado no es poseedor o detentador, la acción no prosperará (sentencias de 30 de mayo de 1925 y 5 de mayo de 1961)».

No es necesario que posea en concepto de dueño y su posesión puede ser mediata o inmediata.

En el supuesto de que quien posee la cosa reivindicable —demandado— deje de tenerla en su poder y culpablemente comunique la posesión a otro, la demanda ya no prosperará, pues esta acción es recuperatoria y, por tanto, solo es posible interponerla frente a quien tiene el objeto a recuperar. En este caso, para obtener la cosa, el demandante no tendrá otro remedio que interponer nueva demanda frente al poseedor actual. Si no lo hiciera, la reivindicación fracasará, aunque el demandante si podrá reclamar al primer demandado la indemnización de daños y perjuicios, por haber dejado dolosamente de poseer, y transmitir la posesión a otro.

b) Indebido: Ha de ser un poseedor sin derecho a poseer, sin título, o con un título inferior que no justifique su posesión, porque, si posee en virtud de un título o derecho que justifique dominio o su posesión derivada de una relación obligatoria todavía subsistente, puede parar la reivindicación y el demandante deberá desvirtuar dicha posesión (SAP de Baleares de 16 de marzo de 2006).

En ese caso, cuando el demandado alegue poseer justamente a título de dueño la cosa reclamada, y en virtud de un título que así lo justifique, el demandante deberá pedir nulidad del título del demandado.

Es decir, cuando el demandado alegue poseer a título de dueño u oponga un título derivativo de adquisición del dominio, el demandante deberá pedir, a la vez que la reivindicación, la declaración de invalidez o ineficacia de dicho título. Se pedirá en el mismo juicio de la reivindicación, si ambos títulos tienen el mismo origen, o en otro previo si tienen diferente origen. Esto se hace para resolver cuál de los dos títulos es válido.

Si bien es cierto, de nuevo, que debe garantizarse la devolución de la cosa, sin perjudicar a otro que pudiera ser el legítimo propietario de ella, y que por eso se establecen estas cautelas, en aras de no lesionar el derecho de quien

debida y legítimamente está en posesión de la cosa reclamada, entendemos que podría ser más adecuado que fuera el propio demandado el que probara su título o derecho a poseer y no que tuviera que desvirtuarlo también el propietario demandante, facilitando la defensa de su derecho. Del mismo modo, creemos que podría establecerse a modo de un elenco de títulos posesorios válidos que puedan servir para paralizar la reivindicatoria, sin que sirva alegar cualquier título en la contestación a la demanda que, al entrar en su análisis, aunque sea injustificado pueda ralentizar el procedimiento. Es decir, que no se entre ni siquiera a examinar títulos posesorios alegados por el demandado de baja intensidad jurídica que nunca van a poder justificar una posesión debida del demandado.

### 3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO

La acción pretende recuperar una cosa concreta y perfectamente identificada de quien la tiene en su poder, y no otra diferente, aunque sea de la misma calidad y especie.

Corresponde al demandante probar su dominio y la identificación de la cosa que pretende reclamar, en la demanda, fracasando la acción si no consigue este extremo: «la identificación de la finca (segundo de los requisitos jurisprudencialmente exigidos para el éxito de toda acción reivindicatoria junto a la legitimidad del título de dominio de la finca y detención de esta por el demandado sin título) impone al reivindicante la carga de probar que aquel bien inmueble del que se dice ostentar su dominio se corresponde, efectivamente, en perfecta identidad, con lo descrito en el título legitimador (sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 1991, entre otras)» (STS de 21 de noviembre de 2005). La identificación del objeto es una cuestión de hecho que debe probarse en los tribunales de instancia, y a través de cualquier medio de prueba<sup>7</sup>.

En las fincas, a veces, es más complicado identificarlas, y por eso se exige su perfecta delimitación, y si no se consigue no prosperará la reivindicatoria (STS de 30 de noviembre de 1998). Para identificarla es necesario señalar bien la situación, la cabida o superficie, el contenido y los linderos, de tal modo que no pueda dudarse de cuáles sean, y pueda demostrarse durante el juicio que el predio reclamado es aquel al que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que el actor funde su pretensión (SSTS de 30 de diciembre de 2004 y 2 de junio de 2008). No basta con la descripción registral del título presentado<sup>8</sup>, aunque el demandante, titular registral, goza de la legitimación registral que le otorga el registro, y la presunción de exactitud puede extenderse a los datos de hecho, pero estos podrán ser desvirtuados, por lo que es preferible probar bien aquellos por más medios<sup>9</sup>. Por eso, para identificar una finca, muchas veces es necesario interponer previamente una acción de deslinde, acción de naturaleza distinta a la reivindicatoria que pretende determinar los linderos y contenido de las fincas, identificarlas<sup>10</sup>.

La medida superficial es un dato añadido o secundario para la identificación de la finca, pero no imprescindible, pues lo que realmente la identifica son los linderos (SSTS de 9 de noviembre de 1949, 16 de octubre de 1998, 15 de enero de 2001). Y debe existir coincidencia total entre la documentación presentada y la realidad para la correcta identificación, pues en otro caso, no prosperará la acción (STS de 23 de octubre de 1998)<sup>11</sup>.

Cuando se trate de bienes muebles, estos deben quedar al igual que los inmuebles perfectamente identificados, siendo esta más fácil que en los inmuebles. Sin embargo, no será procedente interponer una reivindicatoria para reclamar una cosa genérica, o cantidad, al no quedar perfectamente identificado e individualizado el objeto<sup>12</sup>.

La identificación del objeto debe ser, a mi juicio, siempre clara e indubitable. No puede quedar duda alguna sobre la cosa reclamada, pues no se puede olvidar que la finalidad de esta acción es ser recuperatoria. El relajo en la prueba del objeto y su identificación no sería adecuado en aras de garantizar la defensa dominical; si bien es cierto que, en el caso de las fincas perfectamente descritas en el Registro de la Propiedad, y teniendo en cuenta la extensión del principio de exactitud a los datos de hecho tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de coordinación Registro-Catastro, debería bastar con dicha descripción registral para poder reivindicarla.

### III. EFECTOS Y DISTINCIÓN DE OTRAS ACCIONES

Por último, y de forma breve y resumiendo lo que ya se ha dicho, conviene recordar que la acción reivindicatoria, si prospera, tiene tres efectos: condena + entrega + liquidación estado posesorio; la condena al demandado a devolver la cosa, la efectiva entrega de la misma y, una vez entregada, corresponderá liquidar el estado posesorio anterior, conforme a las normas generales.

Por tanto, da lugar a la entrega al actor de la cosa reivindicada, y si el poseedor era de mala fe también deberá restituir los frutos.

Si el demandado ha cesado de poseer sin fraude, sea por expropiación forzosa, o por necesidad de vender la cosa que de otro modo hubiera perecido, no estará obligado a entregar más del precio recibido por dicha enajenación, o ceder al propietario las acciones para conseguirlo.

Esa finalidad recuperatoria es lo que le diferencia de otras acciones dominicales, como puede ser la declarativa de dominio que solo pretende la declaración de la titularidad dominical a favor del actor, pero no pretende recuperar la posesión de la cosa, pudiendo incluso tenerla en su poder el demandante. De igual forma, la acción reivindicatoria se diferencia claramente de la acción de deslinde en cuanto esta solo pretende trazar, delimitar, las lindes, los confines de una finca, precisamente para su perfecta identificación, y poder, en su caso, ser reivindicada después.

También hay que distinguirla de otras acciones que pretenden la restitución de algo, pero que no pueden identificarse con la reivindicatoria pues no son propias de la defensa dominical. En este sentido, debe diferenciarse de una acción posesoria que pretenda recuperar la cosa (el interdicto de recobrar), ya que esta puede ejercitárla cualquier poseedor, bastando que pruebe haber poseído antes; mientras que la acción reivindicatoria solo puede ejercitárla el propietario.

Asimismo, no puede confundirse con una mera acción de restitución, ya que esta se trata de una acción personal, por la que el demandante hace valer un derecho de crédito (se fundamenta en una obligación que el demandado debe cumplir); mientras que la acción reivindicatoria es una acción real.

Estas dos últimas acciones nada tienen que ver por tanto con el derecho de propiedad y la defensa dominical objeto de este artículo, pero conviene poner de manifiesto sus similitudes y semejanzas.

#### IV. CONCLUSIONES

I. El último informe sobre el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP), elaborado por la *Property Rights Alliance*, pone de manifiesto la escasa defensa del derecho de propiedad en España, situándonos en la cola de los países OCDE en defensa de este importante derecho constitucionalmente protegido.

II. Ello nos lleva a pensar en cómo se puede mejorar la defensa dominical en nuestro país, analizando la principal acción en defensa del derecho de propiedad: la acción reivindicatoria.

III. Esta acción que tiene todo propietario no poseedor frente a un poseedor no propietario, para recuperar la posesión de la cosa reivindicada, tiene tres presupuestos necesarios para que prospere: la prueba del dominio del actor, la posesión actual e indebida del demandado y la identificación del objeto.

IV. La jurisprudencia ha ido perfilando cada uno de estos requisitos, estableciendo un nivel de prueba tanto del derecho de propiedad del demandante como de la posesión indebida del demandado y de la determinación del objeto bastante exigentes, no bastando cualquier medio de prueba al efecto.

V. Consideramos, después de su análisis, que, en aras de mejorar la defensa dominical, deberíamos plantearnos facilitar la prueba del dominio del actor en determinados supuestos, hacer recaer la prueba de la posesión válida en el demandado (a modo de reconvenCIÓN), y por último en la identificación del objeto, cuando este fueran fincas, dar por válida la descripción registral y la presunción de exactitud que este ofrece sobre los datos ficticios de la finca.

VI. Con estas tres propuestas, entendemos que se puede facilitar la defensa del propietario, agilizar el procedimiento de esta acción que es largo y complicado, y, en definitiva, otorgar un medio de defensa más eficaz del derecho de propiedad, sin mermar la seguridad jurídica, pudiendo hacer frente a algunas amenazas actuales, como podría ser los okupas y los desahuciados que no abandonan la propiedad ajena, al ofrecer un procedimiento más ágil frente a ellos, que ahora no se utiliza por su complejidad y lentitud.

VII. En definitiva, el derecho de propiedad, uno de los derechos básicos para la persona, necesita de una mayor protección ante las nuevas amenazas que le asaltan, y probablemente una revisión crítica de la acción reivindicatoria podría mejorar su defensa.

#### V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

##### SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 19 de abril de 1905.
- STS de 30 de mayo de 1925.
- STS de 21 de febrero de 1928.
- STS de 9 de noviembre de 1949.
- STS de 5 de mayo de 1961.
- STS de 18 de julio de 1969.
- STS de 8 de abril de 1976.
- STS de 29 de marzo de 1979.
- STS de 12 de abril de 1980.
- STS de 10 de octubre de 1980.
- STS de 9 de junio de 1981.

- STS de 6 de octubre de 1982.
- STS de 17 de mayo de 1983.
- STS de 31 de octubre de 1983.
- STS de 17 de enero de 1984.
- STS de 25 de febrero de 1984.
- STS de 18 de abril de 1984.
- STS de 20 de septiembre de 1984.
- STS de 17 de marzo de 1986.
- STS de 28 de noviembre de 1986.
- STS de 3 de julio de 1987.
- STS de 23 de junio de 1988.
- STS de 28 de noviembre de 1988.
- STS de 30 de noviembre de 1988.
- STS de 3 de noviembre de 1989.
- STS de 15 de febrero de 1990.
- STS de 25 de noviembre de 1991.
- STS de 24 de enero de 1992.
- STS de 4 de noviembre de 1993.
- STS de 14 de julio de 1994.
- STS de 20 de octubre de 1994.
- STS de 25 de noviembre de 1994.
- STS de 21 de enero de 1995.
- STS de 27 de enero de 1995.
- STS de 5 de julio de 1996.
- STS de 28 de abril de 1997.
- STS de 16 de julio de 1997.
- STS de 30 de octubre de 1997.
- STS de 16 de octubre de 1998.
- STS de 23 de octubre de 1998.
- STS de 30 de noviembre de 1998.
- STS de 15 de febrero de 2000.
- STS de 7 de junio de 2000.
- STS de 15 de enero de 2001.
- STS de 10 de julio de 2003.
- STS de 30 de diciembre de 2004.
- STS de 24 de octubre de 2005.
- STS de 21 de noviembre de 2005.
- STS de 8 de junio de 2006.
- STS de 21 de diciembre de 2006.
- STS de 30 de mayo de 2008.
- STS de 2 de junio de 2008.

#### SENTENCIAS AUDIENCIA PROVINCIAL

- SAP de Sevilla, de 11 de febrero de 2002.
- SAP de Santander, de 1 de abril de 2003.
- SAP de Islas Baleares, de 16 de marzo de 2006.
- SAP de Soria, de 7 de julio de 2006.
- SAP de Murcia, de 30 de octubre de 2006

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- ARTUÑANO, B. (2021). La crisis del derecho de propiedad, disponible en <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/IEE-Informe-Marzo-2021.-La-propiedad-privada-en-España.-IIDP-2020-1.pdf>.
- IEE (2021). La propiedad privada en España. La necesidad de reconocer los derechos de propiedad en materia de vivienda, marzo 2021, disponible en <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/IEE-Informe-Marzo-2021.-La-propiedad-privada-en-España.-IIDP-2020-1.pdf>.
- ROJO, J.V. (2011). *Sistemática Jurisprudencial de la acción reivindicatoria*, Tirant lo Blanch, Valencia.

## NOTAS

<sup>1</sup> Artículo 17 Carta de derechos fundamentales Unión Europea: Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del derecho internacional.

<sup>2</sup> En este sentido, la STS de 30 de octubre de 1997 afirma: El derecho de propiedad privada, es reconocido en nuestra Constitución cuyas bases más firmes radican en la regulación que, de tal derecho, se efectúa en el Código Civil. Desde el derecho romano ha estado protegido tal derecho por una serie de mecanismos procesales, entre los que destaca como medio emblemático, la acción reivindicatoria, para cuya comprensión más inmediata, debe ser definida, según tradicional corriente doctrinal, como la que se ejerce por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario.

<sup>3</sup> Véase el estudio IIDP (Índice Internacional de Derechos de propiedad) (International Property rights index IPRI), disponible en <https://www.internationalpropertyrightsindex.org/>, y comentado en el informe del Instituto de Estudios Económicos (IEE) «La propiedad privada en España. La necesidad de reconocer los derechos de propiedad en materia de vivienda», marzo 2021, disponible en <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/IEE-Informe-Marzo-2021.-La-propiedad-privada-en-España.-IIDP-2020-1.pdf>.

<sup>4</sup> ARTUÑANO, B. (2021). La crisis del derecho de propiedad, disponible, en <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/IEE-Informe-Marzo-2021.-La-propiedad-privada-en-España.-IIDP-2020-1.pdf>, 55.

<sup>5</sup> Baste por todas, STS de 9 de junio de 1981 y STS de 30 de octubre de 1997 que afirma: «Pues bien, para el éxito de dicha acción reivindicatoria, es preciso que concurran, según constante y específica doctrina jurisprudencial emanada de la jurisprudencia de esta Sala, los siguientes requisitos: a) título legítimo del reclamante que debe probar, b) identificación de la cosa reclamada que ha de acreditarse con la debida precisión, y, c) la posesión injusta de quien posee la cosa, y a quien en definitiva se proclama (como epítome la sentencia de 9 de junio de 1981)». Véanse también las SSTS de 10 de octubre de 1980, 30 de noviembre de 1988, 15 de febrero de 1990, 24 de enero de 1992, 30 de octubre de 1997 y 15 de febrero de 2000.

<sup>6</sup> En este punto hemos seguido a José VICENTE ROJO, en su libro *Sistemática Jurisprudencial de la acción reivindicatoria*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011.

<sup>7</sup> STS de 30 de octubre de 1997: Así lo afirman las sentencias de 4 de noviembre de 1993, 14 de julio, 20 de octubre y 25 de noviembre, todas de 1994, y la de 27 de enero de 1995, cuando dicen que la identificación del objeto (cosa, bien, finca) es una cuestión de hecho, y por lo tanto reservada al Tribunal de instancia, cuya actividad hermenéutica, en el presente caso, plasma la conclusión que la finca objeto de la acción que se ejercita en la presente «litis» no aparece identificada, a pesar de las pruebas pericial, documental, y de reconocimiento judicial practicadas, tesis, por lo tanto, inatacable en este cauce procesal del recurso extraordinario de casación, pues lo contrario haría devenir al mismo en una simple tercera instancia.

<sup>8</sup> STS de 21 de diciembre de 2006: La identificación no se logra con la exposición que figura en el título presentado con la demanda, ni con la descripción registral, sino que requiere que la finca se determine sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo estos concretarse con toda precisión, y siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar cualquiera de las acciones que se derivan del artículo 348 del Código Civil.

<sup>9</sup> STS de 30 de octubre de 1997: Todo ello sin poder aplicar a la presente cuestión la hipótesis de la legitimidad registral alegada por la parte recurrente, pues sin dejar de reconocer la eficacia de la presunción *«iuris tantum»* que establecen, el artículo 9-2 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario, se puede afirmar que dicha normativa no se puede subsumir en el dato fáctico plasmado en la sentencia recurrida, manifestando en la afirmación de que la finca objeto de la acción reivindicatoria ni esta delimitada, ni siquiera identificada.

<sup>10</sup> En este sentido, la STS de 21 de enero de 1995: la acción que confiere el artículo 384 del Código Civil, si bien tiene contradicciones con la reivindicatoria, obedece a objetivos distintos, al perseguir la concreta delimitación de linderos o perímetro del objeto o finca reclamada (*vid. SSTS de 25 de febrero y 18 de abril de 1984*). La finalidad identificativa que se pretende con aquella acción supone ciertas afinidades con la acción reivindicatoria, pero son evidentes sus diferencias, ya que mientras que en una prevalece la finalidad puramente individualizadora del predio, fijando sus linderos y persiguiéndose la concreción de unos derechos dominicales ya existentes sobre una zona de terreno incierto —mera cuestión de colindancia—, la otra representa, frente a la primera, la protección más amplia del derecho dominical sobre la cosa, pretendiendo la recuperación de una posesión de quien indebidamente la detiene, de tal forma que puede prevalecer la acción reivindicatoria y nunca la de deslinde, independientemente de quién sea el poseedor del predio, cuando no exista confusión de linderos y la finca esté perfectamente limitada e identificada.

<sup>11</sup> STS de 23 de octubre de 1998: La identificación debe ser perfecta, de manera que no se susciten dudas racionales sobre cual sea (Sentencias de 29 de marzo de 1979, 6 de octubre de 1982, 31 de octubre de 1983, 3 de julio de 1987, 30 de noviembre de 1988, 3 de noviembre de 1989), debiendo determinarse la finca por los cuatro puntos cardinales con absoluta exactitud y precisión, pues de no estarlo y se requiriese un previo deslinde al efecto, faltaría el cumplimiento del requisito de identificación, esencial para la viabilidad de toda reivindicatoria (Sentencia de 12 de abril de 1980), debiendo mostrarse sin lugar a dudas que el predio es topográficamente el mismo a que se refieren los documentos y los demás medios de prueba (Sentencias de 8 de abril de 1976, 31 de octubre de 1983, o 25 de febrero de 1984).

<sup>12</sup> En sentido contrario, procede una reivindicatoria para reclamar una cantidad concreta e identificada de dinero en un depósito, tal y como reconoce la STS de 10 de julio de 2003.