

La **usucapión** y **accessión** en fincas rústicas

B. Pernas, J.Mª Pernas y V. Machado

**¿Qué es la usucapión? ¿Y la accessión?
¿Se puede adquirir la propiedad de un terreno con el mero paso del tiempo sin que se posea un título escrito que legitime la tenencia del mismo?**

¿Qué papel juega la buena o mala fe en estos casos?

¿Queda amparado aquel que cultiva en terreno ajeno a sabiendas de que no es propietario del mismo?



USUCAPIO Y ACCESIO, pueden parecer a priori latinismos desfasados, sin sentido práctico y sin fuerza en el contexto de las relaciones entre sujetos privados. Pero la realidad es que estos dos fenómenos se erigen como verdaderos medios a través de los cuales un sujeto puede adquirir la propiedad de bienes, derechos y cosas. Verdaderamente, usucapión y accessión no son los cauces habituales con los que se procede en las adquisiciones del día a día, pero la compraventa o la donación tampoco son los únicos. Para entender fácilmente estas realidades, plantearemos un supuesto hipotético, donde usucapión y accessión cobran virtualidad.

La cuestión tiene su origen en la década de los 70, concretamente en Andalucía. La señora Díaz, viuda y madre de un hijo menor de edad, es propietaria de varias fincas dedicadas al cereal. En el año 1971 la Sra. Díaz tiene que viajar de forma precipitada a la Argentina, para resolver unos asuntos familiares urgentes. Al cargo de sus fincas deja a Don Alfonso, antiguo empleado de su marido, al que solicita que le envíe anualmente las cantidades procedentes de la explotación. Finalmente, la Sra. Díaz, opta por reanudar su vida, estableciéndose definitivamente en Argentina, abandonando sus vínculos con España y al cabo de un par de años fallece Don Alfonso, y no contrata a nadie para sustituirlo.

Transcurridos 35 años, Eduardo su hijo regresa a España y se encuentra que su propiedad estaba siendo explotada por un agricultor al que llamaremos Don Víctor, quien le señala que él es el verdadero dueño de las fincas porque lleva explotándolas más de treinta años, y pagando todos los impuestos de la misma e incluso ha hecho mejoras en el regadío. Eduardo decide consultar el asunto a un abogado para ver cómo echar al invasor de su finca.

Además, Don Víctor, cultiva hortalizas en un terreno colindante del que no es dueño. Tras ser denunciado por el dueño del predio alega la propiedad de los frutos, esto es de la cose-

cha de la temporada que está a punto de recogerse, "por el paso del tiempo".

Vistos los hechos, procedamos a separar cada figura y a analizarlas independientemente:

No debemos infravalorar la potencialidad y efectividad de las repercusiones de la usucapión y la accessión, especialmente en el mundo agrícola

La adquisición del terreno de la Sra Díaz, la basa el agricultor en la **usucapión**. ¿Qué quiere decir esto? Estamos ante un supuesto de usucapión inmobiliaria extraordinaria, esto es, el objeto que se usucape es un bien inmueble donde concurren las siguientes notas:

- *Posesión ininterrumpida durante al menos 30 años* (carácter extraordinario temporal). (art. 1959 C.C)
- Que la posesión, sea *en concepto de dueño* (se deriva de las actuaciones de Don Víctor, cuyo actuar implica intención de poseer como si de un verdadero dueño se tratase haciéndose cargo de los gastos no sólo de los beneficios), *pública* (exteriorizada a través de actos tangibles), *pacífica* (adquirida sin violencia, fuerza, coacción o intimidación). (art. 1941 C.C).
- ¿Es necesario justo título (por ejemplo- escritura pública de compraventa) y buena fe (que no se obre con malicia)? En este caso, la nota de extraordinariedad posibilita que pasa-



dos los 30 años preceptivos el sujeto se haga con la propiedad. (art. 1959 C.C).

Por todo esto, Don Víctor en caso de que se le demande para que desocupe la finca se podrá oponer señalando que con arreglo a la Ley es dueño de la misma, sin que la acción de Eduardo tenga posibilidades de prosperar.

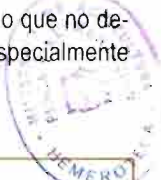
En lo que concierne a la plantación de hortalizas en predio contiguo, Don Víctor defiende su postura en la accesión. En la **accesión**, diferenciamos a dos sujetos: Don Víctor, que por su oficio y de mala fe cultiva en terreno ajeno, y el agraviado, que es el dueño del fundo anejo, (de buena fe).

¿De parte de quién se pone la Ley? Al haberse opuesto el vecino a la siembra de Don Víctor, el artículo 363 C.C faculta al perjudicado a "que arranque la plantación y siembra, reponiéndose las cosas a su estado primitivo a costa del que sembró". También puede optar, deduciéndose del artículo 362 C.C, por hacer suya la plantación y sus resultados. Con independencia de la opción escogida, el dañado tendrá derecho a exigir una indemnización por los daños y perjuicios que se pudieran irrogar, ya que el artículo 1902 del Código Civil obliga a reparar con carácter general los daños causados.

¿Por qué partimos de la premisa de que estamos ante un sujeto agraviado que es de buena fe? Porque al efectuarse la plantación, el perjudicado se opuso manifiestamente. Sin embargo, si el agraviado hubiese permitido la plantación, al efectuarse ésta, "a su vista, ciencia y paciencia" (art. 364 C.C), sería considerado de mala fe. Por lo tanto, la mala fe de ambas partes compensarían y la situación se tornaría de buena fe, lo que llevaría aparejado los siguientes efectos: el dueño del terreno podría optar, o entre hacer suyo lo plantado, u obligar al que plantó a la compra del suelo.

Mientras no se efectúe la opción, Don Víctor es un poseedor del terreno y ostenta un dominio sobre la plantación pero no sobre el terreno. Así, existe una concurrencia de dos derechos de propiedad.

Las repercusiones de la usucapión y la accesión van más allá de lo que en este simple caso se ha expuesto, por lo que no debemos infravalorar su potencialidad y efectividad, especialmente en el mundo agrícola.



JIANSHE
TECNOLOGIA
PROCEDENTE DE
YAMAHA

TECNOplex
Tecnoplex Importaciones S.L.
Tel: +34 93 634 28 59
Fax: +34 93 664 45 97
Post-venta: +34 93 645 10 81
www.tecnoplex.com



1700€*

JS110 4TV

Motor de 107 cc, 4 tiempos
Semiautomático 3 vel y m.a.
Dimensiones: 1560x 920x 950 mm
Transmisión por cardán



Homologado para
1 o 2 plazas

Motor de 230 cc, 4 tiempos
Semiautomático de 5 vel y m.a.
Transmisión por cardán
Frenos: del. discos

3700€*

JS250 4TV

Dimensiones:
2055 x 1010 x 1120 mm



EXPERT 120



1690€*

Minimoto de cross - Extreme
Potente motor 120 cc,
4 tiempos. Manual, 4 vel.
Dimensiones: 1500x760x 990
Neumáticos: del. 12" / tra. 12"
Frenos: del. disco / tra. disco



Asturias Sportbike (Gijón) 985 74 28 62 Alzate Cars (Asturias) 985 22 34 48 Agroparc (León) 984 370 430 Treich (Oviedo) 98 491 83 82 Eural (Asturias) 982 747 200 Manufacturas (Asturias) 988 36 05 38 Mód. 1000 (Asturias) 988 250 190	Castilla Moto León (León) 942 33 42 82 Beto (León) (León) 942 87 85 88 Castillo L4 (León) M.P. Racing (San Carlos del Valle) 948 514 543 Antony Moto Racing (Asturias) 987 318 387 Moto King (Oviedo) 984 488 511 Madril Alto Moto Racing (Cangas) 978 888 400 Asociación Moto 18 (Oviedo) 985 74 22 94	Castilla León Barreros (Burgos) 947 27 88 88 Beto (León) (Oviedo) 982 888 811 Streak (Villavieja) 925 700 840 Cataluña Tor Guard 8.ATV (St. Jaume de Llierona) 938 28 84 38 J. S. Motor (Pineda de Mar) 93 84 14 28 Pascual (Lleida) (Lleida) 91 82 17 28 Moto Race del Vallès (Pallars) 93 844 42 21 Moto Race (Pla de Marçall) 93 370 8032	Galicia Automotores (Pontevedra) 988 288 878 Compu (Pontevedra) Moto Club (Ourense) 981 33 44 38 Silkara Motor (Ourense) 981 22 88 82 Vehículo (Ourense) 981 47 88 84 Jose Manuel (Ourense) 982 719 884 Moto Club (Ourense) 981 624 328 Madrid Sportbike (Madrid) 988 477 416 Park (Madrid) Luzman (Madrid) 913 28 81 81
---	--	---	---

BUSCAMOS DISTRIBUIDORES