

REQUISITOS PARA QUE PROSPERE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:



En el pleito a que da lugar la acción reivindicatoria, uno “vencerá” y otro “será vencido”: se trata, “por definición”, de una victoria de carácter “relativo”: la sentencia, cuando sea firme, declara, en su caso, la propiedad del actor *frente al demandado*: la *cosa juzgada* alcanza a quienes fueron parte en el proceso y a sus herederos y causahabientes (art. 222.3 LEC); pero nada asegura al que haya vencido que prevalecerá, a su vez, frente a otro demandante ulterior. Veamos cuáles son los tres requisitos “clásicos” para vencer en una acción reivindicatoria:

1. Prueba del dominio. El demandante ha de probar la propiedad de la cosa, “en virtud de causa idónea para dar nacimiento a la relación en que el derecho real consiste, exista o no acto documental escrito” (Doctrina del TS en numerosas Sentencias). El actor ha de acreditar *título de dominio*, es decir, una *justificación de la adquisición*.

En rigor, cabe pensar que, si el actor invoca un modo de adquisición derivativa, habría de probar tanto que él adquirió el dominio como que lo adquirió su causante y así hacia atrás sucesivamente. Pero esta cadena constituye una *probatio diabólica*. Y por eso, la prueba queda facilitada, no es necesario irse remontando así hacia atrás para *convencer* al juez. Veamos:

Puede probar, por ejemplo, que de todos modos hubiera adquirido el dominio por usucapión (para lo que cuenta también el tiempo en que poseyó su causante, es decir, quien le transmitió la cosa).

Valdría si prueba, al menos, que tiene mejor derecho sobre la cosa que el demandado, si es que se admite la acción publiciana, como parece hacer nuestro TS (según explica PEÑA).

Y su tarea queda muy facilitada, si es *titular registral*, por la *presunción de exactitud del Registro* del art. 38 LH. Es importante en este sentido la doctrina plasmada, entre otras, en la STS de 12 de noviembre de 1992: *es título suficiente la inscripción registral, salvo que el demandado la desvirtúe mediante la oportuna prueba en contrario*¹.

Es prueba suficiente, si se trata de un bien inmueble, la demostración de ser adquirente protegido por el art. 34 LH (la buena fe se presume). Y si se trata de un bien mueble, bastaría acreditar que se adquirió su posesión de buena fe, conforme a las prescripciones del art. 464 CC (aquí también la buena fe se presume, art. 434 CC), o que se adquirió en tienda abierta al público (lo que produce “prescripción de derecho a favor del comprador”, conforme al art. 85 del Código de Comercio).

No es prueba *suficiente*, según la Jurisprudencia, la simple condición de titular catastral (es sólo un “indicio”); si bien, este “indicio”, acompañado de otros medios de prueba, puede perfectamente convencer al juez.

Cuando la adquisición deriva de sucesión, la Jurisprudencia no acepta como *suficiente* “el simple título de heredero”: alguna vez el Juez se ha conformado con el

¹ Aún así, en algún caso concreto, a pesar de la inscripción, el Tribunal concluyó, *analizando en conjunto las pruebas presentadas*, que el demandante no había acreditado suficientemente el dominio (STS 8 mayo 1992).

documento de partición hereditaria, pero la mayoría de las veces exige “cumplida prueba de que pertenecía al causante el bien adjudicado en la partición”.

Con la prueba *bastante* de la adquisición, se presume que el actor ha seguido siendo dueño, y al demandado poseedor en concepto de dueño ya no le es suficiente, para defenderse, la mera pasividad con el apoyo de la presunción del art. 448 Cc. (*ver* este artículo). Le incumbirá entonces al demandado, si quiere prosperar en su defensa, probar que es nulo o, en general, ineficaz, el título de adquisición del demandante; o que éste dejó de ser dueño (desvirtuando, en su caso, mediante prueba en contrario, la presunción del art. 38 LH a favor del demandante titular registral).

Si el demandado esgrime un *título más o menos firme*, el actor no podrá entablar con éxito la reivindicatoria (o la declarativa) sin atacar previamente o a la vez la *eficacia de aquél título* (para lo cual habrá que demandar también al tercero que hubiese sido parte en aquél negocio). Si bien, indica la Jurisprudencia, no es preciso pedir la nulidad de tal título, si la ineficacia de éste (por ejemplo, por haber adquirido de un no dueño) es *efecto natural* de la propiedad (acreditada) del actor.

Ahora bien, no basta siempre, al reivindicante, con demostrar que el demandado adquirió la cosa de quien no era dueño: puede suceder que la cosa en poder del poseedor se haya hecho irreivindicable, a pesar de haber adquirido *a non domino*, si ese poseedor es un adquirente de buena fe, protegido por las reglas específicas que convierten su posición en inatacable, en aras a la seguridad del tráfico (art. 34 LH para bienes inmuebles, y 464 CC y 85 CCom, para bienes muebles).

2. Posesión actual del bien por el demandado. Sólo cabe ejercitar la acción contra quien posee la cosa al tiempo de la demanda. No es necesario que esta posesión sea en concepto de dueño, pero debe tratarse de una *posesión injustificada* frente al propietario.

No prosperará la reivindicatoria, en cuanto acción de condena a una restitución, como hemos indicado en el punto anterior, si el poseedor “tiene un título legítimo que, sin necesidad de manifestarse a título de dueño”, justifique el uso de la cosa (STS 11 diciembre 1992).

Si el poseedor alega un título dominical más o menos firme, el éxito de la reivindicatoria exige atacar la eficacia de tal título. El demandado, por ejemplo, puede invocar que él adquirió de buena fe la posesión de un bien mueble y está, por lo tanto, protegido por el art. 464 CC, o alegar que adquirió el bien en comercio abierto al público (art. 85 CCom): hay ciertos casos en que la cosa en poder del poseedor se hace irreivindicable. Otras veces, la reivindicación está condicionada a reembolsar al poseedor el precio que pagó por la cosa².

Si la demanda se dirige contra quien ha dejado de poseer, aunque lo haya hecho fraudulentamente (con la intención de que no prospere la acción), la reivindicatoria no

² Si el poseedor alega que él también adquirió el bien mueble de buena fe en concepto de dueño (art. 464 CC), el reivindicante (primer poseedor, que ya no posee) habrá de probar que aquél adquirió la posesión de mala fe, o que se trata de una cosa perdida o de la que él había sido privado ilegalmente. Ahora bien, si el poseedor prueba haber adquirido el bien mueble en comercio abierto al público, su posición es inatacable (no cabe la reivindicación), por virtud del art. 85 CCom. Y aún siendo posible la reivindicación, por tratarse de una cosa mueble perdida o sustraída (y no adquirida por el demandado en tienda abierta al público), si el poseedor la había adquirido de buena fe en subasta pública, el reivindicante debe reembolsarle el precio dado por ella”.

puede prosperar. Si bien, la doctrina entiende que cabría conseguir, en su caso, una indemnización de daños y perjuicios. Y será el cómplice que recibe la cosa quien quedará pasivamente legitimado frente a la reivindicatoria.

Es problemático el caso en que el demandado deja de poseer una vez interpuesta la demanda; la doctrina discute y distingue:

Según indican diversos autores, cuando quien fue demandado transmitió la posesión a otro, lo más práctico para el reivindicante será demandar también al nuevo poseedor, y acumular la demanda al antiguo pleito. No haciéndolo así, si venciera, sólo podrá pedir del primer demandado (que, se supone, transmite la posesión del bien litigioso dolosamente, pues sabe que está pendiente el pleito) un resarcimiento por equivalente, indemnización de daños y perjuicios, compensación pecuniaria que habrá de reajustarse si finalmente el reivindicante obtiene del poseedor actual la restitución de la cosa.

Según PEÑA, por su parte: 1): en primer término, si lo que hay es *pérdida* de la cosa, responderá de su valor el demandante a quien la pérdida sea imputable, o que fuere poseedor de mala fe (conforme al art. 457 CC). 2): Si lo que hay es *cesión* por el demandado a otro, los efectos de la sentencia también repercutirán frente al adquirente (sería “causahabiente” al que afecta la “cosa juzgada”), pero éste no podrá ser privado de la posesión de la cosa sin que en algún momento (p. ej., en ejecución de sentencia) haya podido hacer valer su situación, y alegar lo que le convenga. No podrá invocar, respecto del dominio, alegaciones relativas a la cuestión ya decidida en el pleito, pero sí podrá hacer otras alegaciones: p. ej., poseer por un título que no traiga causa del demandado y vencido; o ser causahabiente especialmente protegido por los arts. 34 LH o 464 CC y concordantes del CCom.

3. Prueba de la identidad de la cosa poseída injustamente con la que se reclama. La acción no puede prosperar, lógicamente, si lo que se reclama, y a lo que se refiere el título de dominio del actor, no es la cosa que posee el demandado. La identificación de la cosa “ha de acreditarse con la debida precisión” (STS 20 octubre 1997), y también debe quedar claro que esa finca “identificada” (situación, cabida, linderos) es precisamente la que posee el demandado. El requisito se cumple aunque existan algunas “discrepancias no esenciales” (doctrina del TS). Si el pleito se plantea por discrepancia con la cabida expresada en las respectivas escrituras de dos dueños colindantes, es improcedente la reivindicatoria que no vaya precedida (pueden ejercitarse conjuntamente) por la acción de deslinde.

