

Derecho civil I.

Persona y Bienes Práctica 11.

Martes 29 de abril de 2025

Rigoberto compró a Melitona una finca rústica en 2021 e inscribió su adquisición en el Registro de la Propiedad. A principios de 2025, descubre que un vecino, Pascasio, ocupó en 2023 una parte del terreno, alegando ser propietario de esa parte por haberlo comprado verbalmente a Melitona en 2019. Pascasio ha vallado todo ese terreno y lo explota para actividades agrícolas. Rigoberto intenta resolver la situación amistosamente, pero Pascasio se niega a abandonar la finca y no reconoce la propiedad de Rigoberto. En el Registro de la Propiedad, Rigoberto figura como único titular registral. ¿Qué puede hacer Rigoberto?

Hay que plantearse ¿procede un interdicto? si ha pasado un año, me olvido el interdicto.

Luego: ¿está inscrito a su favor? Si la respuesta es sí: ACCIÓN REAL REGISTRAL

Esté inscrito o no, ¿es propietario? Si es que sí: ACCION REIVINDICATORIA

EL 1473 diría entre estos dos, el propietario es este, mientras que el art 34 lh dice FRENTE A TODOS, el propietario es este. EL 1473 resuelve conflicto entre los 2 compradores, pero puede no protegerlo frente a otra persona que sea el propietario real. En cambio con el 34 lh estás protegido antes todos. El 38 LH lo que pasa es que es insuficiente en su protección, pero se puede alegar para más refuerzo.

Por orden de mayor facilidad:

1. interdicto
2. acción real registral
3. reivindicatoria

PARA ESTE CASO

VAMOS EN ORDEN: lo primero que me encuentro es dos posibles compraventas, así que voy al 1473.2 → art. 1473 segundo párrafo: “ Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.”

Se presume la buena fe. Por tanto, de momento sería Rigoberto.

SEGUIMOS: Pascasio invade y valla parte de la finca de Rigoberto bla bla ... ¿Qué puede hacer Rigoberto?

Reivindicatoria y base registral del 38 LH.

VAMOS CON EL Art. 34 LH: “ El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.”

SDH: REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL 34

- Un tercero SÍ

- de buena fe **SÍ**
- adquiere a título oneroso **SÍ: Es una compraventa y por tanto lo ha pagado**
- un derecho procedente de un titular registral con facultad de transmitir **Melitona. Sabemos que estaba en el Registro porque sino, Rigoberto no podría haber inscrito en el registro**
- inscripción (El adquirente tiene que haber inscrito) **Sí lo ha hecho.**

No nos importa que MELITONA sea o no sea propietaria, de hecho ante eso justo nos protege. Este artículo es mucho más sólido que el 38 que establece una mera presunción.

POR TANTO, con todo eso, acción reivindicatoria. El 34 no presume, lo que dice es si es propietario o no.

Otra cuestión sería qué se hace con las vallas, es decir, la cuestión de la liquidación de las situaciones posesorias.

TAMBIÉN: ACCIÓN REAL REGISTRAL ART. 41 LH QUE ES MÁS SENCILLA. SU FUNDAMENTO ES LA INSCRIPCIÓN.

SE PUEDEN LAS DOS.