



ZUZENBIDE ZIBILA

GAUZA ZUZENBIDEKO KASU PRAKTIKOA

Mikel Mari KARRERA EGIALDE

KASUA

Foru Aldundiak aisialdirako toki bat prestatu du gune natural batean, hainbat kirol-jarduera egiteko. Eraikinetako batean dutxak eta komunak jarri behar ditu eta, lekua herritik urruti dagoenez, inguruan dagoen lursail batean zundaketak egin, eta ura topatu du. Lursaila udalarena dela agertzen da katastroan, eta udalaren onespenerekin, ura atera eta bideratzeko beharrezko putzua, ura jasotzeko depositoa, kainuak eta argi-indarra pasatzeko zutoinak eraiki ditu. Baina, lursail hori ez zen udalarena, Amaiarena baizik. Katastroko akatsa aitortzen du udalak eta gerora konpontzen du.

Objektua Lursaila zein den argi dago eta bere eremuari buruzko eztabaidarik ez dago, hala zentzu horizontalean (mugak), nola bertikalean (aprobetxamenduaren interesa).

Jabetza-eskubidea Kasuan ez da eztabaidatzen lursailaren gaineko jabetza-eskubidea norena den. Eskubidearen titularra Amaia da noizbait, modu batera edo bestera, jabetza eskuratu zuelako. Beraz, jabetza-eskubideari dagozkion akzioak balia ditzake bere eskubide erreala defendatzeko.

Katastroa *El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley (1/2004 Errege Dekretu Legegileko 1. art.). Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos (1/2004 Errege Dekretu Legegileko 3.3 art.). “La inclusión en un Catastro no pasa de constituir un indicio de que el objeto inscrito puede pertenecer a quien figura como titular pero no puede por sí solo constituir un justificante de tal dominio” (AGE 1977/4/23, RJ 1691; AGE 1988/12/16, RJ 9470).*

Akzesioa Lursailan obrak egin direla ere argi dago, eta horren ondorioz hainbat elementu berri, lehen ez zeudenak, erantsi zaizkiola lursailari. Honako fenomeno hau gertatu da: bi jaberrenak diren bi gauza elkar lotzen dira, banatzeko aukerarik gabe, alegia, ezin dira banandu narriadurarik jasan gabe. Gauzak banandu badaitezke, ez dago akzesiorik. Hain zuzen ere, jurisprudentzian kontzeptu hau erabiltzen da: *“(la accesión) integra un modo de adquirir o el ejercicio de una facultad extensiva dominical, cuyo uso presupone, que la cosa que se pretenda adquirir por este medio, se halle unida al terreno por obra de la naturaleza o del hombre”* (AGE 1963/03/22, RJ 1811). Kasuan, gizakiaren eraginez gertatu da akzesioa, baina ez produkzioz (*accesión discreta o por producción*), eransketaz baino (*accesión continua o por incorporación*).



Eraentza juridikoa

Akzesioz gauzak eskuratzea *La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente* (KZ 353. art.).

Gauzen izaera Lursaila izaeraz higiezin den bezala, erantsitako elementuak (putzua, depositoa, zutoinak) ere izaeraz higiezinak dira: *Son bienes inmuebles: 1º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo* (KZ 334. art.).

Jabearen aldeko presuntzioa *Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes* (KZeko 358. art.); *Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario* (KZ 359. art.).

Higiezin arteko akzesioa Higiezin gainerako jabetza-eskubidea titular desberdinena bada: *El dueño del terreno en que se edificar, sembrar o plantar de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente* (KZ 361. art.). Alderatu: kasua Katalunian balitz, bertako Kode Zibileko 542-7 artikulua arautzen du arazoa.

Aplikazioa

Suposamendua Kasuan, besterena den higiezinaren gainean, eransketaz lotuta geratu dira ondasun higiezin batzuk. Eransketa gertatu da **fedeez**, Foru Aldundiak udalaren lursaila zela uste baitzuen eta ez Amaia. Beraz, fedeez gertatutako ondasun higiezin arteko akzesioari (eransketari) buruzko araua aplikatu behar da (KZ 361. art.). Hasi batean, pentsa liteke jabeak akzio errebindikatzailerak baliarazi dezakeela bere eskubidea defendatu (KZ 348.2 art.) eta finkaren edukitza berreskuratzeko. Baina, kasuko suposamendua arau berezi batek arautu eta tratatzen berezia ematen dio; beraz, errebindikazio-akziorik ezin da baliatu (arau berezia orokorrari gailentzen zaio).

Egoera juridikoa Lurraren jabea eta obraren jabea pertsona desberdinak dira. Horietako batek berea ez duen objektua eskuratu bitartean, obraren jabeak azalera-eskubidearen antzeko egoera bizi du: lurraren jabeak aukera-ahalmena baliatu bitartean, obraren gainerako jabetza-eskubidea izango du hark aldi batean.

Ondorio juridikoak Arauak lurraren jabeari aukera hau ematen dio: (1) obra bereganatu haren balioa ordaindu; edo (2) lurraren prezioa ordaintzeko obligazioa sorrarazi. Beraz, errebindikazio-akzioaren arabera lortuko lukeena baino gutxiago jasoko du jabeak: akzio haren arabera, lursailaren edukitza osorik eta besterik gabe berreskuratu luke; aldez, higiezin artean fedeez gertatutako akzesioan aukeratzeko ahalmena bakarrik ematen zaio.

Aukera-ahalmena baliatzea Lurraren jabeak egikaritu behar du bere ahalmena.

Modua Esanbidez baliatzen bada, ez dago zalantzarik. Baina isilbidez ere baliatzen daitekeela kontuan izan behar da: esate baterako, obra-egilea aterarazteko demanda jartzen bada, obrarekin geratu eta bere balioa ordaintzeko aukera egin da.

Epea Ahalmena baliatzeko epeirik ez dago aurreikusia. Hasteko, analogiaz KZ 1965. artikulua aplikatu daiteke; gero, obra-egileak epaleari eska diezaioteko ahalmena egikaritzeko epe bat jartzea.

Amaiak obra bereganatzea Lursailaren gainerako edukitza berreskuratu dezake, obraren gainerako jabetza-eskubidea eskuratuz, baina legez ezarritako ordaina emateko zorra izango du (ordaintzeko obligazioan, zorduna izango da).

Amaiak kreditu-eskubidea bereganatzea Bigarren aukera da jabetza-eskubidea ematea eraikitakoaren jabeari eta, eskualdatze horren truk, lursailaren prezioa ordaintzeko obligazioan kreditu-eskubidearen titular (hartzekodun) bihurtzea.

Diru-ordaina Lehenengo aukeraren arabera ordaindu beharrekoa obraren balioak zehaztuko du; bigarren, berriz, lursailaren balioak. Baina, azken kasu horretan, zalantza



II. Kasu praktikoak eta eskemak



3/3

hau sortzen da: lursail osoaren balioa edo okupatutako zatiarena bakarrik zehaztu behar da? Eta ordain horretaz gain, sortutako kalteen ordaina eska al daiteke? Jurisprudenzian interpretazio hau egiten da [besteak beste, AGE 1992/02/12 (RJ 1261); 2008/02/12 (RJ 1842)]:

Lursaila Okupatutako lursailaren balioa (*valor del terreno ocupado, menoscabo patrimonial que representa la porción ocupada*).

Kalte Kalteen ordaina eskatzeko aurreikuspenik ez da egiten eta, beraz, besterik ezin du eskatu jabeak (*no otorga derecho al dominus soli para reclamar ningún daño originado por la construcción de buena fe por tercero en su terreno*). Fede ona baldin badago (elementu subjektiboa) eta kalteak egon arren (elementu objektiboa), horiek ordaindu beharrik ez dago. Dena den, kalte-ordaina eska daitekeela adierazten duen epairik ere bada [AGE 2006/12/15 (RJ 8227)].

Jabetza-eskubidea eskuratzea Kasu batean zein bestean, jadanik beste inork baduen jabetza-eskubidea eskuratzen du norbaitek. Modu eratorriz eskuratzen da beraz, ez jatorriz. Jabetza-eskuratzeke, gainera, legeak berak beste betekizun bat eskatzen du: balioa aurrez ordaintzea.

Legezko salerosketa Transmisioa, izaeraz, legez sortu eta eratutako salerosketa da (*cf.* KZ 1445 art.). Baina salerosketa hori, kontratua al da? Kontratua osatzeko elementuen artean adostasuna dago, eta kasuan alderdien arteko adostasunik ez da eman; beraz, ez dago kontraturik. Kontratuen bidez eskubide erreala eskuratzeke, tradizioa edo entrega eskatzen da (KZ 609. art.); baina legezkoetan ez beti. Kasuan, aukera-ahalmena baliatzen den momentuan, entregatzeko obligazioa sortu eta jabetza-transmititu dela ulertu behar da, legez eta ez tradizioz. Beste kontu bat da, gero, ordaintzeko obligazioa ez badu betetzen obraren jabeak: orduan, transmisioa suntsiarazteko aukerarik ba al du lurraren jabeak? Obligazio biak, izaeraz, elkarkariak dira eta, ondorioz, suntsiarazpenari buruzko erregela aplikatu daiteke (KZ 1124. art.).