

L'accessió en la jurisprudència del TSJC durant 2004

Joan Marsal Guillamet

Universitat de Barcelona

294

Sumari

1. Introducció
2. Els supòsits
 - 2.1. El supòsit de la STSJC 9.12.2004
 - 2.2. El supòsit de la STSJC 19.2.2004
 - 2.3. El supòsit de la STSJC 22.1.2004
3. El supòsit de fet de l'accessió
4. La bona fe de l'incorporador
5. Taula de sentències citades
6. Bibliografia

1. Introducció

L'art. 278 CDCC ha tingut una peculiar aplicació en els Tribunals amb seu a Catalunya com a conseqüència de la suma de tres factors, dos d'interns i un d'extern. Són causes imputables al Dret català, primerament, la regulació insuficient de l'accessió; segonament, la manca d'una norma catalana que fixi el règim general de liquidació d'una situació possessòria indeguda. La causa externa són les normes de fixació de la competència dels Tribunals Superiors de Justícia per conèixer del recurs de cassació. El conjunt d'aquests elements ha dut a què s'apliqués l'art. 278 a supòsits de liquidació de millores i a què s'hagi diluït el concepte de bona fe de l'incorporador.

L'activitat legislativa del Parlament de Catalunya hauria d'impedir que aquestes situacions es reproduïssin en el futur. D'una banda, la *Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació (LAO)*, que ha derogat l'art. 278 CDCC, preveu una regulació completa de l'accessió. D'altra, l'art 5.a *Llei 19/2002, de 5 de juliol, de drets reals de garantia (LDRG)* preveu el dret de retenció, aplicable tant a béns mobles com a immobles, com a garantia del dret del posseïdor de bona fe a rescabalar-se per les despeses realitzades en els béns, tant si són necessàries per a la conservació i gestió d'aquests com si són despeses útils. Als operadors jurídics ja no els cal recórrer al dret de retenció previst per a l'incorporador de bona fe per garantir el crèdit del posseïdor de bona fe al rescabament de les millores efectuades en finca aliena (dret previst expressament en l'art. 453.2 CC, tot i que s'evita invocar-lo perquè si es fonamentés el recurs de cassació en la infracció d'aquesta norma l'òrgan jurisdiccional competent seria el Tribunal Suprem¹). Si acaba esdevenint llei l'Avantprojecte de llei que aprova el Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, sotmès a informació pública mitjançant Edicte de 13 de maig 2005, el cercle es tancaria amb la regulació de la liquidació d'una situació possessòria en els art. 522-2 i següents, a la qual s'hauria d'afegir l'art. 569-3 a), equivalent al 5.a LDRG.

Durant el 2004, el TSJC s'ha pronunciat tres vegades sobre l'art. 278 CDCC. Dels tres casos, només el resultat mitjançant la STSJC Civil-Penal 36/2004, de 9 de desembre (RJ 2005\94; MP: Guillem Vidal Andreu), és un supòsit típic d'accessió. En els altres dos, les representacions legals dels recurrents invoquen la infracció de l'art. 278 CDCC en litigis que pròpiament no són d'accessió, sinó de liquidació de despeses fetes per millorar la finca. En el plet resultat mitjançant STSJC Civil-Penal 7/2004, de 19 de febrer (RJ 2004\1039; MP: Guillem Vidal Andreu), es falla l'existència del dret de retenció a favor del posseïdor vençut. A la STSJC Civil-Penal 5/2004, de 22 de gener (RJ 2004\1037; MP: Guillem Vidal Andreu), se li nega aquest dret.

¹ Això no exclou que alguns operadors jurídics fonamentin les pretensions de llurs clients sobre accessió en els arts. 361, 453 i 454 CC i que, en alguns casos, obtinguin resolucions al seu favor [ex. SAP Barcelona, Civil Sec. 17a., 5.11.2002 (JUR 2003\99924; MP: Amelia Mateo Marco)], tot i que sovint els Tribunals fallen que la regulació de l'accessió en el CC espanyol no és d'aplicació a Catalunya perquè existeix normativa pròpia [ex. STSJC Civil-Penal 21.12.1994 (RJ 1995\1498; MP: Lluís Puig i Ferriol) o SAP Barcelona, Civil Sec. 14a., 15.1.2001 (JUR 2001\114286; MP: María del Carmen Vidal Martínez)].

2. Els supòsits

2.1. El supòsit de la STSJC 9.12.2004

S'hi planteja un litigi sobre la titularitat d'una finca. A partir d'una finca originària, dos mandataris diferents varen vendre porcions segregades. L'adquirent d'una, suara, també en va segregat una porció i la va transmetre a l'actor en primera instància, Sr. Fermín. L'altra finca segregada fou objecte de tres successives segregacions i transmissions de les noves finques creades. L'últim adquirent de la darrera finca segregada fou un matrimoni, que hi va construir una edificació de 158,85 metres quadrats. Tots els adquirents varen immatricular llur finca i inscriure el respectiu títol en el Registre de la Propietat, tot i que el matrimoni ho va fer abans que els causahavents del Sr. Fermín. Els fets provats en segona instància indiquen que es tracta d'un supòsit de doble immatriculació, perquè la finca adquirida pel matrimoni es troba íntegrament situada dins la finca adquirida pel Sr. Fermín.

Tant el JPI com l'Audiència de Barcelona [SAP Barcelona, Civil Sec.12a., 20.1.2004 (JUR 2004\53004; MP: Ana Jesús Fernández San Miguel) varen qualificar el supòsit com a doble venda i varen establir que la finca pertanyia al matrimoni, perquè foren els primers que varen inscriure el seu títol en el Registre de la Propietat (art. 1473.2 CC). En canvi, el TSJC qualifica el negoci celebrat pel matrimoni com a compravenda de finca aliena, perquè entre les dues compravendes havien transcorregut quatre anys, i els causahavents del recurrent ja havien adquirit la propietat de la finca quatre anys abans, mitjançant tradició instrumental.

Els Tribunals d'instància no es podien pronunciar sobre l'accessió perquè varen declarar que la finca pertanyia al matrimoni que havia sufragat l'edificació. En establir que la finca pertany al recurrent, el TSJC també declara la nul·litat de la hipoteca constituïda pels posseïdors vençuts i que la construcció sufragada pel matrimoni a la finca també pertany al recurrent, tot i reconèixer als incorporadors el dret de retenció fins que se'ls rescabali el cost dels materials i dels jornals.

2.2. El supòsit de la STSJC 19.2.2004

En el recurs d'apel·lació d'un judici de desnonament per precari, la Secció 2a. de l'AP Lleida, en sentència de 14.5.2003 (JUR 2003\151908; MP: Albert Montell García), declara provat que el demandat i recorregut² tenia la possessió d'un pis amb el consentiment de la propietària d'aquest, la seva mare. El demandat havia sufragat importants obres de reforma del pis (cuina, safareig i canonades) perquè creia que l'adquiriria per via successòria. Tanmateix, en el testament de la mare s'atribuïa la nua propietat i l'usdefruit del pis al pare (demandant) i a un germà del demandat.

Entre d'altres arguments, el demandat s'oposa al desnonament invocant el dret de retenció que l'art. 278 CDCC confereix al constructor de bona fe. L'APL considera que l'existència del dret és suficient per desestimar la pretensió de desnonament, malgrat la manca de demanda

² A la SAPL se l'anomena "Evaristo", mentre que a la STSJC rep el nom de "Leonardo".

reconvencional sobre el rescabament dels materials i dels jornals i sobre el dret de retenció. El TSJC confirma íntegrament la resolució de l'Audiència.

2.3. El supòsit de la STSJC 22.1.2004

En aquest plet es varen acumular dues accions: una relativa a la interpretació d'una substitució fideïcomissària ordenada per al cas que el fiduciari morís sense fills legítims; la segona, sobre usucapió d'una determinada finca i, subsidiàriament, sobre el dret de retenció de l'art. 278 CDCC.

Per al cas en què el Tribunal no la declarés titular per usucapió d'una finca, l'actora demana que se li reconegui el dret de retenció de l'art. 278 CDCC fins que se li rescabalin totes les inversions efectuades a la finca des de 1964. El TSJC confirma la sentència de l'AP Barcelona, Civil Sec. 1a., de 2.4.2003 (JUR 2003\200864; MP: María Dolores Portella Lluch), que estableix que l'art. 278 CDCC no és d'aplicació al cas.

3. El supòsit de fet de l'accessió

El supòsit típic de l'accessió immobiliària és la construcció, plantació o conreu en finca aliena, amb materials propis o aliens, ex. el cas de la STSJC Civil-Penal 9.12.2004 (RJ 2005\94). Dins del concepte de construcció en finca aliena hom pot considerar inclosa la sobreedificació, com en el plet resolt mitjançant STSJC Civil-Penal 8.5.2003 (RJ 2003\6764; MP: Lluís Puig i Ferriol), en què la filla dels propietaris d'una finca i el seu futur espòs varen aixecar un pis sobre l'edifici en què els pares d'aquella tenien el domicili familiar.

És indubtable que plantar o conrear una finca rústica o construir en una finca urbana comporta en la major part dels casos un increment de valor de la finca i, per tant, una millora o despesa útil (NAVAS NAVARRO, 1995, p. 126). Ara bé, això no suposa que a qualsevol despesa útil que requereixi la intervenció d'un paleta se li hagi d'aplicar el règim jurídic de l'accessió.

En l'actualitat, el Dret civil català no regula de forma general la liquidació d'una situació possessòria, tot i que sí que ho fa per a determinats supòsits: per a la rescissió per lesió, art. 324 CDCC; per a les vendes a carta de gràcia, art. 328.4 CDCC; per al fideïcomís, art. 215, 240.1r. CS³. De cap d'ells es pot extreure la regla general de liquidació d'una situació possessòria perquè en la rescissió per lesió qui realitza les millores és propietari ple, mentre que en les vendes a carta de gràcia qui efectua les despeses és un propietari la titularitat del qual depèn de l'eventual exercici del dret de redimir, i en el cas del fideïcomís s'entén que l'actuació del titular gravat (fiduciari) no és exclusivament en benefici propi, sinó també a favor del fideïcomissari. En canvi, la liquidació d'una situació possessòria pressuposa que qui realitza les despeses sobre el bé no n'és el veritable

³ A més, l'art. 69.2.2n. CS i el 3.3 Llei 13/2000, de 20 de novembre, de regulació dels drets d'usdefruit, d'ús i d'habitació, legitimen l'usufructuari per millorar la cosa objecte de l'usdefruit, si en respecta la substància, tot i que no preveuen la liquidació de les despeses efectuades en el bé.

propietari, amb independència que ignori (posseïdor de bona fe) o conegui aquesta circumstància (posseïdor de mala fe). Per això, els principis generals d'acord amb els quals s'ha d'autointegrar el Dret civil català (art. 111-2.1 CCCat) s'haurien d'obtenir tant de la regulació de l'accessió (art. 278 CDCC i avui LAO) com de l'acció de petició d'herència (art. 64.4 CS). Ara bé, aplicar uns principis obtinguts per *analogia iuris* de preceptes que regulen l'accessió no significa convertir el supòsit al qual s'apliquen els principis en un cas d'accessió.

A la STSJC 25.10.1993 (RJ 1993\10194; MP: José Antonio Somalo Giménez) es va afirmar que l'art. 278 CDCC no era aplicable a la reclamació de les despeses útils realitzades en unes finques, perquè no es tractava d'un cas d'accessió, sinó de pèrdua de la possessió (FD Cinquè). Tanmateix, a la STSJC Civil-Penal 19.2.2004 (RJ 2004\1039) s'han considerat com a supòsit d'accessió les reformes realitzades en un edifici. En el mateix sentit, a la SAP Barcelona, Civil Sec. 1a., 9.3.2004 (JUR 2004\122486; MP: Eulàlia Amat Llari) s'afirma que "entenem que l'article 278 de la Compilació catalana atribueix el dret de retenció tant al que edifica en sòl aliè, com el que fa obres de millora a l'edifici construït pel propietari del terreny", tot i que en el cas no es declarés l'existència del dret de retenció perquè qui el reclamava havia deixat de posseir l'immoble.

En tots dos casos es cita la STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990; MP: Lluís Puig i Ferriol), encara que no per referir-se al supòsit, sinó per atribuir a l'incorporador el caràcter de bona fe, matèria que es comentarà en l'epígraf següent. Cal destacar que en tots tres casos existeix una relació jurídica entre pares i fills. En els plets resolts per les STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990) i 19.2.2004 (RJ 2004\1039), el fill realitza les despeses perquè creu que adquirirà la finca en la successió del seu progenitor, expectativa que es veu frustrada quan s'obre la successió. Però la finca aliena sobre la qual s'actua, amb el vist i plau del propietari, no té res a veure. En la STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990) es tracta d'una explotació agrària en què el fill realitza plantacions i aixeca una granja i construccions annexes. En canvi, les despeses sufragades pel posseïdor a les STSJC Civil-Penal 19.2.2004 (RJ 2004\1039) i SAP Barcelona, Civil Sec. 1a., 9.3.2004 (JUR 2004\122486) s'han efectuat dins l'interior de sengles pisos: les "construccions" que generen el dret de retenció no signifiquen un increment del volum edificat.

Entenem que aquests darrers casos no són supòsits d'accessió, sense que això signifiqui, necessàriament, que s'hagi de negar a qui va sufragar les despeses el dret a rescabalar-se'n. Només té dret al rescabament el posseïdor de bona fe, concepte que obtindrem per analogia de la regulació de l'accessió (avui, art. 20 LAO), el crèdit del qual té com a garantia el dret de retenció que li atribueix l'art. 5.a LDRG.

Ja s'ha anticipat en la introducció que la regulació del recurs de cassació no és estranya a les vicissituds a què els advocats i els magistrats han sotmès l'art. 278 CDCC. L'art. 73.1.a LOPJ atribueix competència als Tribunals Superiors de Justícia per conèixer dels recursos de cassació fonamentats en una norma de dret civil propi de la respectiva comunitat autònoma. En el mateix sentit, l'art. 477 LEC exigeix que el recurs de cassació es fonamenti, necessàriament, en la infracció de la norma aplicable (§.1 i §. 2.3.II). Per això, no ha de sobtar que els advocats fonamentin el seu recurs en la infracció de l'art. 278 CDCC i no en el principi general que se'n pot

extreure. Altrament, s'hauria de presentar el recurs davant del Tribunal Suprem, amb el conseqüent increment exponencial de la durada i dels costos del procés.

Tampoc ha d'estranyar que el Tribunal Superior de Justícia hagi aplicat l'art. 278 CDCC a supòsits en què pròpiament s'hauria d'aplicar el dret de retenció de l'art. 453 CC. Si el TSJC determinés que la norma aplicable en aquell cas no és una norma catalana estaria reconeixent que no s'hauria hagut d'admetre a tràmit el recurs.

4. La bona fe de l'incorporador

L'art. 278 CDCC atribueix el dret al rescabament garantit amb un dret de retenció a l'incorporador de bona fe. El TSJC utilitza dos conceptes diferents de posseïdor de bona fe: a la STSJC Civil-Penal 9.12.2004 (RJ 2005\94), posseïdor de bona fe és l'adquirent de la propietat (o d'un dret real limitat que el legitimaria per construir, ex. un dret de superfície) que ignora la manca de poder de disposició de la persona que li transmet el bé. Tal i com estableix l'art. 20 LAO, el posseïdor de bona fe és qui per un error excusable creu ser propietari del bé.

En canvi, a la STSJC Civil-Penal 19.2.2004 (RJ 2004\1039) [com es ve fent des de la STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990), ja sigui citant-la, ex. SAP Barcelona, Civil Sec. 12a., 29.6.1998 (AC 1998\5944; MP: María Isabel Cámara Martínez), SAP Barcelona, Civil Sec. 1a., 9.3.2004 (JUR 2004\122486), o no, ex. STSJC Civil-Penal, 8.5.2003 (RJ 2003\6764)] s'utilitza el concepte general de bona fe (art. 7.1 CC, avui 111-7 CCCat) per a qualificar com a posseïdors de bona fe a aquelles persones que malgrat ser conscients de construir sobre finca aliena, ho fan amb l'autorització expressa o sense l'oposició del propietari.

L'expansió del concepte de bona fe s'ha efectuat mitjançant el recurs a un autor de l'anomenada tradició jurídica catalana, Jaume CANCER (*Variarum resolutionum* III, 6, 133). Val a dir que el supòsit que contempla el jurista de Barbastre no és coincident amb el que es planteja davant del Tribunal: no es tracta d'algú que construeix en finca aliena sense l'oposició del propietari de la finca, sinó de la concurrència de mala fe en l'incorporador i en el propietari de la finca. En el cas que algú planteja a CANCER (supòsit hipotètic per cert, és a dir, que no ha sigut resolt per l'antiga Audiència de Catalunya), l'incorporador no té la consciència d'estar fent quelcom lícit, sinó tot el contrari.

La doctrina (NAVAS NAVARRO, 1993, pàgs. 764-765) va reaccionar davant la STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990) amb sorpresa, tot i que amb "comprensió", ateses les circumstàncies del cas i potser suposant que una solució *ad hoc* de justícia material prevista per un supòsit molt concret no s'extrapolaria a d'altres supòsits. La realitat ha sigut la contrària.

Cal recordar que la bona fe genèrica no evita que qui construeix sobre una finca aliena tingui la consideració de posseïdor de mala fe als efectes de l'accessió (malgrat que aquest qualificatiu pugui semblar socialment incorrecte). Si ho fa amb el coneixement sense oposició o àdhuc amb el

consentiment del propietari de la finca aquest també és un posseïdor de mala fe als efectes de l'accessió (*ex. art. 11.4 LAO*). La mala fe d'ambdós anul·la els efectes, per la qual cosa correspon aplicar el règim de la bona fe. La deriva de la jurisprudència des de la STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990) sorprèn més en la mesura en què en el FD Cinquè de la STSJC Civil-Penal 22.7.1991 (RJ 1992\3905; MP: José Antonio Somalo Giménez) s'havia declarat sense cap mena de dubte aplicable a Catalunya l'art. 364 CC, és a dir, la compensació de la mala fe d'ambdós subjectes: "la aplicación del art. 364 del Código Civil en Cataluña viene avalada por la doctrina de los autores más significativos que, al tratar esta materia, consideraban que la eventual mala fe del constructor queda enervada en el supuesto de que la edificación se hiciera a la vista del dueño del terreno invadido sin que éste se opusiera, entendiéndose que hacía donación de la facultad de edificar. Pero este criterio, los autores modernos, con referencia al derecho actual lo consideran artificioso debiéndose aplicar el art. 364 del Código Civil". L'argumentació qualificada d'artificiosa el 1991 és el text de CANCER, sobre el que diu fonamentar-se la STSJC Civil-Penal 1.3.1993 (RJ 1994\6990).

L'anul·lació de la mala fe de l'incorporador amb la del propietari de la finca (art. 12 LAO; per a l'accessió mobiliària, art. 21.3) permet tenir alguna esperança que el concepte de bona i mala fe en l'accessió recuperarà el sentit originari.

5. Taula de sentències citades

Tribunal Superior de Justicia de Catalunya

<i>Sala i Data</i>	<i>Ref.</i>	<i>Magistrat Ponent</i>	<i>Parts</i>
STSJC, Civil-Penal, 9.12.2004	RJ 2005\94	Guillem Vidal Andreu	Fermín c. Andrés i Marina
STSJC, Civil-Penal, 19.2.2004	RJ 2004\1039	Guillem Vidal Andreu	Leonardo c. Jesús Carlos
STSJC, Civil-Penal, 22.1.2004	RJ 2004\1037	Guillem Vidal Andreu	María del Pilar, Laura i Amèlia c. Marisol i Carla
STSJC, Civil-Penal, 8.5.2003	RJ 2003\6764	Lluís Puig i Ferriol	Blas c. Immaculada i Alberto
STSJC, Civil-Penal, 21.12.1994	RJ 1995\1498	Lluís Puig i Ferriol	Anna Ma. i Anna c. Jaume i Francesca
STSJC, Civil-Penal, 25.10.1993	RJ 1993\1019 4	José Antonio Somalo Giménez	José, Francisca i José M ^a c. Juan i Luis
STSJC, Civil-Penal, 1.3.1993	RJ 1994\6990	Lluís Puig i Ferriol	Maria Dolors c. Joan
STSJC, Civil-Penal, 22.7.1991	RJ 1992\3905	José Antonio Somalo Giménez	Ramón c. Juan i Antonia

Audiències Provincials

<i>Audiència, Secció i Data</i>	<i>Ref.</i>	<i>Magistrat Ponent</i>	<i>Parts</i>
AP Barcelona, Sec. 1a., 9.3.2004	JUR 2004\12248 6	Eulàlia Amat Llari	Maria c. Montserrat i Jorge
AP Barcelona, Sec.12a., 20.1.2004	JUR 2004\53004	Ana Jesús Fernández San Miguel	Félix c. Luis Francisco, Celestina i “La Caixa de Pensions i Estalvis de Barcelona”
AP Lleida, Sec. 2a., 14.5.2003	JUR 2003\1519 08	Albert Montell García	Evaristo c. Luis Manuel
AP Barcelona, Sec. 1a., 2.4.2003	JUR 2003\ 200864	María Dolores Portella Lluch	María Dolores, Núria i Francisca c. Pedro Miguel
AP Barcelona, Sec. 17a., 5.11.2002	JUR 2003\9992 4	Amelia Mateo Marco	“JJMAS, SL” i Soledad c. Eusebio, Flor i altres
AP Barcelona, Sec. 14a., 15.1.2001	JUR 2001\1142 86	María del Carmen Vidal Martínez	Maria Rosa c. José, María Pilar i “Comercial Erral, SL”
AP Barcelona, Sec. 12a., 29.6.1998	AC 1998\5944	María Isabel Cámara Martínez	Josefa, Rosario i Remedios c. Ángeles i Antonio

6. Bibliografia

Susana NAVAS NAVARRO (1995), “La accesión industrial: especial atención al Derecho catalán”, *Anuario de Derecho Civil* 1995, pàgs. 85-162.

Susana NAVAS NAVARRO (1993), “Posesión, accesión y derecho de retención; a propósito de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 1 de marzo de 1993”, *La Llei de Catalunya i Balears*, 1993, II, pàgs. 756-764.