

PROTEGER LA PROPIEDAD: LAS HERRAMIENTAS DEL DERECHO FRANCÉS

PROTECTING PROPERTY: THE TOOLS OF FRENCH LAW

Aude Denizot*

RESUMEN: El derecho francés ofrece una amplia gama de instrumentos destinados a proteger el derecho de propiedad. Más allá de la protección constitucional y convencional, y al margen de los mecanismos del derecho penal y administrativo, el derecho privado presenta una variedad de herramientas específicas. El trabajo distingue, por una parte, los instrumentos periféricos de protección –aplicables tanto a los bienes incorporeales como a los corporales, e incluyendo la responsabilidad civil, y el contrato– y, por otra parte, la acción reivindicatoria, mecanismo por excelencia para proteger la propiedad. Se analizan las dificultades prácticas de la reivindicación tanto de bienes muebles, limitada por la regla del art. 2276 del *Código Civil*, como de los inmuebles, donde la prueba de la propiedad se construye sobre indicios. Se destaca el papel central del juez de *référé*s en la protección efectiva de la propiedad.

PALABRAS CLAVE: propiedad, acción reivindicatoria, responsabilidad, contrato.

ABSTRACT: French law offers a wide range of instruments to protect property rights. Beyond constitutional and conventional protection, and apart from the mechanisms of criminal and administrative law, private law presents a variety of specific tools. This article distinguishes, on the one hand, the peripheral protection instruments –applicable to both incorporeal and corporeal goods, including civil liability and contract law– and, on the other hand, the revindication action, the primary mechanism for property protection. It examines the

* Profesora titular de Derecho Privado, Universidad del Mans (Le Mans Université), laboratorio THEMIS-UM, Francia. Correo electrónico: aude.denizot@univ-lemans.fr
Se conservó el estilo oral de la ponencia.

practical difficulties of revindication for movable goods, limited by the rule of article 2276 of the Civil Code, and for immovable goods, where proof of ownership relies on indicia. It highlights the central role of the judge of *référé* in the effective protection of property.

KEYWORDS: property, revindication action, liability, contract.

Las herramientas del derecho francés para proteger la propiedad son variadas. Y primero hay que decir unas palabras sobre los instrumentos de los que disponemos para proteger la propiedad contra el derecho, es decir, contra las leyes que puedan vulnerar esa propiedad¹. En efecto, la propiedad está protegida tanto a nivel constitucional como convencional, es decir, en el ámbito del Tribunal Europeo de Derechos Humanos². En Francia, por tanto, existen leyes que son censuradas por el Consejo Constitucional porque atentan de manera excesiva contra el derecho de propiedad³. Y del mismo modo, en el ámbito europeo, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos puede condenar al Estado francés si este no ha respetado suficientemente el derecho de propiedad⁴. Aclarado esto, nos centraremos ahora en los textos del derecho francés que garantizan esta protección del derecho de propiedad.

No hablaremos del derecho penal, pero hay que tener presente que el derecho penal protege la propiedad mediante la sanción de todas las infracciones contra los bienes. Si uno lo piensa, es algo considerable. Existe una cantidad impre-

¹ TERRÉ, SIMLER et FORTI (2024) §490; MALAURIE, AYNÈS et JULIENNE (2025) §175; ZÉNATI-CASTAING et REVET (2008) §165; DROSS (2025) §38; REBOUL-MAUPIN (2024) §254.

² SUDRE (1988) p. 71.

³ TRÉMEAU, BACHERT (2024); SÉRIAUX (2024) §16 et s. Por ejemplo: CONSEJO CONSTITUCIONAL (13/08/2015), DC n.º 2015 -718, §19.

⁴ SÉRIAUX (2024) §22 et s. A este respecto, conviene recordar que, según la Asamblea Plenaria del Tribunal de Casación, los Estados adheridos al Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales están obligados a respetar las decisiones del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, sin esperar a ser demandados ante él ni a haber modificado su legislación. Esto significa que una sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos dictada contra otro país tendrá el mismo alcance que si fuera la propia Francia la condenada (CORTE DE CASACIÓN (15/04/2011) n.º 10-30.316). Sin embargo, a través del control de proporcionalidad, sucede con frecuencia que el derecho de propiedad se pone en relación con otro derecho fundamental, de modo que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, así como el Tribunal de Casación, aceptan una vulneración cierta del primero para no debilitar de manera desproporcionada el segundo. Así, la protección del derecho de propiedad puede ceder ante la del derecho a la vida privada y familiar, lo que resulta determinante en todos los casos en que una persona tiene su domicilio en la propiedad de otra.

sionante de normas penales que protegen la propiedad, tanto en el *Código Penal* como también en otros *Códigos*.

También disponemos de herramientas en el ámbito del derecho administrativo. Existen normas destinadas a proteger la propiedad contra una forma específica de vulneración: la que procede del poder público. El derecho protege la propiedad privada frente a las injerencias de la administración. En este contexto se habla de las “vías de hecho”⁵.

Lo interesante aquí es que se ha procurado restringir la competencia de los tribunales judiciales en favor de los tribunales administrativos⁶. ¿Y cómo se ha logrado eso? En pocas palabras, adoptando una concepción muy restrictiva de la noción de “vía de hecho”⁷. Para que exista una vía de hecho –y, por tanto, para que los tribunales judiciales sean competentes–, es necesario que el propietario haya sido privado de su propiedad. Por ejemplo, si la compañía eléctrica instala un poste en nuestro terreno en condiciones irregulares, se entiende perfectamente que ese poste nos moleste, pero no nos priva de nuestra propiedad: en ese caso, la jurisdicción competente es la administrativa. ¿Y qué cambia con eso? Pues la diferencia es importante, porque la jurisdicción judicial suele exigir la demolición de la obra pública, mientras que la jurisdicción administrativa realiza una especie de balance: la obra solo se demuele si esa demolición no perjudica el interés general. Esta concepción restrictiva de la vía de hecho debilita, por tanto, el derecho de propiedad.

Si dejamos de lado el derecho penal y el derecho administrativo, llegamos a nuestro ámbito: el derecho privado, donde existen también muchas herramientas. Procederemos en dos etapas para exponer, muy brevemente, lo que tenemos. Cuando hablamos de los instrumentos de protección, nos parece que existen dos tipos de herramientas. En primer lugar, hay toda una serie de instrumentos muy variados que se utilizan según la situación y según las características del bien de que se trate (I). Y luego, junto a esa gama de mecanismos, encontramos el núcleo de la protección, el instrumento principal, cuya función específica y exclusiva es proteger la propiedad, pues ha sido creado para ello: la acción reivindicatoria (II).

⁵ CORTE DE CASACIÓN (09/09/2009) n.º 08-11.154 (municipio que emprendió obras de construcción sin esperar a que se pronunciara la ordenanza de expropiación: la sola constatación de una vía de hecho abre derecho a reparación).

⁶ TRIBUNAL DE CONFLICTOS (17/06/2013) n.º 3911; para el contencioso de las antenas repetidoras: TRIBUNAL DE CONFLICTOS (14/05/2012) n.º 3844.

⁷ REBOUL-MAUPIN (2024) §526.

I. LA PERIFERIA

En esta primera parte, nos proponemos examinar lo que podría denominarse la periferia de la protección del derecho de propiedad, mediante una exposición que adoptará, inevitablemente, la forma de un cierto catálogo. Esta opción metodológica puede parecer, a primera vista, poco sistemática; sin embargo, se impone por la propia naturaleza del objeto estudiado. En efecto, el derecho positivo ofrece una pluralidad muy amplia y heterogénea de instrumentos destinados a garantizar la protección de la propiedad, cuya diversidad dificulta cualquier intento de sistematización estricta. Por ello, resulta más adecuado proceder a una presentación ordenada de estas distintas técnicas, atendiendo a su ámbito de aplicación y a las características de los bienes implicados. Con este fin, se abordará, en primer lugar, la protección de la propiedad de los bienes incorpóreos (I.1), antes de analizar, en un segundo momento, los mecanismos aplicables a los bienes corporales (I.2).

I.1. *Los bienes incorpóreos*

Quisiéramos señalar, ante todo, cuanto existe en materia de propiedad de ciertos bienes incorpóreos: las obras literarias, las patentes, las marcas, los dibujos y modelos, el nombre comercial, el fondo de comercio, los saberes técnicos, etc. Para cada uno de estos bienes, existen por una parte técnicas jurídicas específicas de protección del propietario⁸ como, por ejemplo, las normas que permiten la protección de una patente⁹. Y, por otra parte, existe una técnica de derecho común, con un instrumento fundamental para proteger la propiedad de los bienes incorpóreos: la acción de responsabilidad extracontractual (responsabilidad delictual). El derecho de propiedad sobre el nombre o la imagen se protege mediante una acción de responsabilidad. Y lo mismo ocurre en el derecho mercantil: la acción por competencia desleal¹⁰ y la acción por parasitismo, que protegen, en definitiva, el derecho de propiedad sobre el fondo de explotación, son acciones de responsabilidad civil, fundadas en el art. 1240 del *Código Civil* (antiguo art. 1382).

Lo verdaderamente interesante es que puede detectarse una flexibilización de las condiciones de la responsabilidad cuando esta responsabilidad del art. 1240 del CC se utiliza para garantizar la protección de la propiedad¹¹. En

⁸ ZÉNATI-CASTAING et REVET (2008) §198.

⁹ DROSS (2025) §44.

¹⁰ PICOD et DORANDEU (2024) § 27. Cabe señalar que muchos autores cuestionan esta vinculación de la acción por competencia desleal a la responsabilidad civil.

¹¹ DANOS (2021) § 8-9.

efecto, muy a menudo la jurisprudencia no exige ni la prueba de una falta ni la prueba de un daño: atentar contra la propiedad constituye una falta y causa un perjuicio¹². Es el caso, por ejemplo, de la acción por competencia desleal, que protege—como hemos mencionado—la propiedad de una clientela o la propiedad de un fondo de comercio. Parte de la doctrina, incluso, ha hablado de una función “atributiva” de la responsabilidad civil, en el sentido de que este instrumento del derecho de la responsabilidad permite concretar una relación de apropiación sobre un valor económico¹³.

Resulta de particular interés observar que esta flexibilización de las condiciones de la responsabilidad civil, cuando se la emplea como instrumento de protección del derecho de propiedad, no se limita al ámbito de los bienes incorpóreos. Por el contrario, este fenómeno se extiende igualmente a los bienes corporales, lo que pone de relieve una cierta unidad de lógica en la manera en que el derecho de la responsabilidad es movilizado con fines protectores. Así, con independencia de la naturaleza del bien considerado, la tutela de la propiedad tiende a apoyarse en un régimen de responsabilidad cuya aplicación se ve adaptada —e, incluso, atenuada en sus exigencias tradicionales— para garantizar una protección más eficaz del titular del derecho.

1.2. Los bienes corporales

Vamos a referirnos a las normas aplicables en materia de invasión¹⁴. ¿Qué sucede si nuestro vecino construye un edificio que invade unos cuantos centímetros de nuestro terreno? La respuesta es sencilla: podemos exigir la demolición, sin necesidad de probar una falta. Y la jurisprudencia es muy estricta: incluso si la invasión es de solo unos pocos centímetros, se ordena la demolición¹⁵. Según la Corte de Casación, todo propietario tiene derecho a obtener la demolición de una obra que invade su fondo, sin que su acción pueda constituir falta ni abuso. El autor de la invasión no puede invocar las disposiciones del art. 1 del Protocolo adicional n.º 1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos sobre la protección de la propiedad, en la medida en que la obra que ha construido desconoce el derecho al respeto de los bienes de la víctima de la invasión. Algunos consideran

¹² LE TOURNEAU (2024) § 2214.33; FORTUNE (2022) p. 14.

¹³ DANOS (2021) p. 207. V. igualmente: RIPERT (1951) N° 86; LE MOAL (1972) p. 162 et s. Sobre las desviaciones de este enfoque en materia de sanción del parasitismo: PASSA (2024) p. 474. V. igualmente RAVENNE (2026) p. 434.

¹⁴ TERRÉ, SIMLER et FORTI (2024) § 254; MALAURIE, AYNÈS et JULIENNE (2025) § 198; REBOUL-MAUPIN (2024) § 289; DROSS (2025) § 404.

¹⁵ CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (03/07/2025) n.º 23-12.925; CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (21/12/2017) n.º 16-25.406; CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (17/05/2018) n.º 16-15.792.

que esta jurisprudencia es excesiva¹⁶. Por nuestra parte, creemos que es excelente. ¿Por qué? Porque, de lo contrario, los constructores no serían cuidadosos: si sabemos que podemos invadir un centímetro, cinco centímetros, diez centímetros, nos aprovecharemos y construiremos más allá de nuestros límites; eso equivale a una expropiación privada. Y la Corte de Casación francesa no lo admite, ni siquiera por unos centímetros. Y eso está muy bien, pues obliga a los constructores a ser vigilantes.

Esta posibilidad de proteger la propiedad independientemente de la existencia de una falta también se encuentra cuando una persona se ve perturbada en el goce pacífico de su propiedad a causa de su vecino. Tenemos una teoría de las molestias de vecindad, y una ley reciente de 2024 ha codificado, en líneas generales, la construcción jurisprudencial existente. Por tanto, no es necesario probar la culpa del vecino: basta con demostrar la existencia de una molestia anormal, es decir, una molestia que exceda los inconvenientes normales del vecindario. La nueva ley ha ampliado considerablemente las excepciones a esta regla, especialmente en favor de los agricultores. Se ha consagrado un “derecho a molestar”, y el derecho de propiedad se ha visto debilitado, de manera considerable, en beneficio de los agricultores, que disponen ahora de un verdadero derecho a contaminar¹⁷.

También para proteger la propiedad inmobiliaria, el derecho francés cuenta con normas que permiten luchar contra la ocupación ilícita. Es importante distinguir dos situaciones: la del arrendatario que ya no puede pagar el alquiler y la de las personas que se introducen ilegalmente en un inmueble vacío para habitarlo. En 2023 se aprobó una ley¹⁸ que endureció las sanciones, especialmente para la primera categoría, la de los inquilinos con dificultades de pago. La idea era posibilitar una expulsión más rápida, en un momento en que Francia atraviesa una grave crisis de la vivienda. En efecto, el número de expulsiones se ha disparado: en 2004 había unas siete mil quinientas por año, en 2023 hubo veinte mil y en 2024, veinticinco mil. Es decir, un aumento del 30 % entre 2023 y 2024. Con estas cifras, se ve claramente que, entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad, el legislador ha tomado partido por este último.

Si pasamos ahora a los bienes muebles corporales, se observa que el instrumento principal del derecho civil para proteger la propiedad es el contrato. La vía contractual es, con mucho, la vía privilegiada cuando el conflicto enfrenta al propietario con su cocontratante. Por ejemplo, en un conflicto entre un

¹⁶ CARBONNIER (2000) § 143; REVET (2002); MALLET-BRICOUT (2002); PLANQUE (2004).

¹⁷ Ley n.º 2024-346 (15/04/2024); MICHELIN-MAZÉLAN (2024); LE RUDULIER (2024); LE FUR, ANDRÉ (2025); DENIZOT (2024).

¹⁸ Ley n.º 2023-668 (27/07/2023); REBOUL-MAUPIN (2023) p. 1521; CANTIN (2023) p. 583; DENIZOT (2023) p. 979; HOUTCIEFF (2023) p. 574; DREYER (2023) p. 37; BATTISTINI (2023) p. 62.

arrendador financiero (crédito-arrendamiento) y un arrendatario, el arrendador, propietario del bien alquilado, actuará sobre la base del incumplimiento del contrato para recuperar su bien. El contrato de compraventa también puede servir de protección, ya que en una venta existe una garantía de evicción: el comprador-propietario podrá actuar contra su vendedor si es desposeído por un tercero.

Para concluir esta primera parte, conviene destacar la lógica común que atraviesa los distintos mecanismos que acabamos de evocar. A pesar de la diversidad de los bienes considerados y de las técnicas movilizadas, se observa una misma tendencia de fondo: la protección del derecho de propiedad se organiza en torno a instrumentos de gran eficacia. Ya se trate de bienes incorpóreos o corpóreos, el ordenamiento jurídico busca, ante todo, garantizar la efectividad del derecho del propietario, incluso al precio de una cierta flexibilización de las condiciones tradicionales de la responsabilidad civil. Más allá de esta “periferia” de la protección, caracterizada por la multiplicidad de técnicas y su adaptación a la naturaleza de los bienes, existe un mecanismo que ocupa un lugar singular, tanto por su estructura como por su función: la acción reivindicatoria, mecanismo central de protección por excelencia.

II. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

A primera vista, la acción reivindicatoria parece el instrumento ideal para proteger la propiedad. En primer lugar, porque es imprescriptible¹⁹, por lo que podría parecer bastante poderosa. Además, es la acción por excelencia, aquella cuya propia finalidad es permitir al verdadero propietario recuperar su bien.

Por tanto, es muy poderosa y protege contra una afectación grave. Sin embargo, veremos que las cosas no son tan simples. Estudiar la acción reivindicatoria supone distinguir primero los bienes muebles (II.1) y después los inmuebles (II.2).

II.1. La reivindicación de los bienes muebles

En efecto, tratándose, primero, de los bienes muebles, la acción reivindicatoria es bastante poco frecuente²⁰, y suele ejercerse sobre todo en el marco de una quiebra²¹, cuando existe un contrato que contiene, por ejemplo, una cláusula de

¹⁹ CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (21/02/2019) n.º 17-25.733; ZÉNATI-CASTAING et REVET (2008) § 199.

²⁰ LEVENEUR et MAZEAUD (2005), p. 188.

²¹ LAROCHE (2007).

reserva de propiedad. Fuera de esa hipótesis, reivindicar un bien mueble resulta bastante complicado²², porque tenemos la regla del art. 2276 del CC: “en materia de muebles, la posesión vale título”²³. Por tanto, para poder ejercer la acción reivindicatoria, es necesario que:

- No exista posesión.
- O que la posesión esté viciada²⁴.
- El bien haya sido perdido o robado.

Quisiéramos detenernos en el primer punto, que merece algunos comentarios. Probar que no hay posesión, es decir, demostrar que solo existe una mera detención, y que, la mayoría de las veces, esa detención se inscribe en un marco contractual; en otras palabras, es nuevamente el contrato el que viene en auxilio del propietario.

Existe un caso célebre en Francia, de 2012, relativo a la sucesión del artista Alexander Calder²⁵. Esto fue lo que ocurrió: había confiado unas obras a un marchante de arte, Aimé Maeght. Surgió, entonces, un conflicto entre las herederas de Alexander Calder y las herederas de Aimé Maeght. Las primeras querían recuperar las obras de arte, mientras que las segundas querían conservarlas. Y fue el contrato el que permitió demostrar que no existía una verdadera posesión, sino una mera detención precaria.

En los casos en que no haya contrato, las cosas se complican enormemente para el propietario. Este puede intentar probar que la posesión está viciada, por ejemplo, que es equívoca. El vicio de equivocidad se invoca con frecuencia, especialmente en las relaciones familiares. Pero si no hay vicio, si no hay ni violencia, ni clandestinidad, ni discontinuidad, ni equivocidad, el propietario fracasará. Nuestra acción reivindicatoria queda entonces bloqueada. Se observa, pues, que el instrumento no es tan eficaz como podría pensarse.

Quisiéramos añadir unas palabras sobre la reivindicación de los bienes muebles y la fungibilidad. En efecto, se admite, en el ámbito civil²⁶, pero tam-

²² LIBCHABER (2024) p. 1399.

²³ Es necesario precisar que el segundo párrafo del art. 2276 del CC prevé una regla diferente para los bienes muebles perdidos o robados. Según este párrafo: “quien ha perdido una cosa o a quien le ha sido robada puede reivindicarla durante tres años, a partir del día de la pérdida o del robo, contra aquel en cuyas manos la encuentre”. El derecho ha preferido sacrificar al adquirente de la cosa antes que a quien ha sido involuntariamente despojado de ella –DROSS (2025) § 303–. El primero podrá, por supuesto, dirigirse contra su vendedor desleal sobre la base de la garantía por evicción.

²⁴ REBOUL-MAUPIN (2024) § 507 y § 508. Muchos autores critican la exigencia: LIBCHABER (2024); ZÉNATI-CASTAING et REVET (2008) § 200; DROSS (2025) § 239 y § 306.

²⁵ CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (22/03/2012) n.º 10-28.590; CORTE DE CASACIÓN, 1.ª Sala Civil (19/03/2009) n.º 07-12.290; ROBERT (1991) p. 306.

²⁶ *Código Civil* (CC) art. 2369.

bién especialmente en el marco de los procedimientos de quiebra, gracias a un texto del *Código de Comercio* que así lo permite²⁷, que el propietario pueda reivindicar cosas de la misma naturaleza. Esto resulta interesante, porque aquí se aprecia la fuerza de la protección de la propiedad: aunque no pueda reivindicar nuestra cosa concreta, se nos autoriza a reivindicar otra que sea semejante. El problema radica en determinar a partir de qué momento dos cosas son fungibles. La jurisprudencia es muy fluctuante, porque la Corte de Casación considera que no se trata de una cuestión de derecho, sino de hecho²⁸. Por consiguiente, los tribunales de instancia son soberanos para apreciar la fungibilidad y, en consecuencia, tenemos soluciones divergentes.

¿Es lo mismo reivindicar uvas que mosto de uva, es decir, las uvas prensadas? La respuesta es sí. En materia de reivindicación de medicamentos, ha habido muchos litigios con farmacias en quiebra. Y hemos visto tribunales de apelación que consideran que los medicamentos son fungibles, y otros que no lo son: en unos casos, la reivindicación fue admitida y, en otros, rechazada. Hemos tenido, por tanto, posiciones totalmente divergentes en este ámbito, lo cual no resulta nada satisfactorio.

II.2. *La reivindicación de los bienes inmuebles*

Para reivindicar un inmueble, es necesario probar la propiedad. En el derecho francés no existen títulos oficiales de propiedad conferidos por el Estado, salvo en Mayotte, donde sí existe un sistema de matriculación de los inmuebles²⁹. Pero en los demás territorios de Francia solo contamos con un sistema de prueba indirecta, mediante el cual el propietario trata de demostrar que su derecho de propiedad es más verosímil que el de su adversario³⁰.

Sepuede, pues, probar la propiedad por cualquier medio³¹. ¿Cuáles son esos medios? Tenemos tres categorías de indicios:

- Los títulos de propiedad: escritura de compraventa, testamento, donación, partición sucesoria.
- Los indicios: datos catastrales, pago de los impuestos inmobiliarios, planos del terreno, declaraciones de los vecinos.
- La posesión, que hace presumir la propiedad.

²⁷ *Código de Comercio* (CCom) art. L. 624-16, inc. 3.

²⁸ CORTE DE CASACIÓN, Sala de lo Mercantil (15/03/2005) n.º 03-20.332.

²⁹ *Código Civil* (CC) art. 2510 y s.; v. CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (27/02/2025) n.º 23-12.971.

³⁰ REBOUL-MAUPIN (2024) § 512.

³¹ *Op. cit.* § 517; DROSS (2025) § 44 y s.

De ahí el interés de estar en posesión del inmueble cuando se quiere reivindicar su propiedad: se presume que uno es propietario, y la otra parte –la que no tiene la posesión– deberá aportar otros elementos de prueba para demostrar o, bien, que no existe posesión o, bien, que los títulos, los indicios, etc., son más convincentes que la posesión, lo cual no es sencillo. Cabe señalar, a propósito de la posesión, que las acciones posesorias fueron suprimidas por una ley de 2015³²: ya no figuran en nuestro *Código Civil*. Existían tres acciones posesorias: la *complainte*, la *dénonciation de nouvel œuvre* y la *réintégration*.

Estas tres acciones casi no se utilizaban ya, porque los litigantes preferían acudir al juez de *référé*, es decir, al juez de urgencia³³. Y este es, de hecho, un instrumento muy importante del derecho francés, diríamos, incluso, el más importante para proteger la propiedad: el juez de *référé*, que puede intervenir de manera inmediata en caso de perturbación manifiestamente ilícita. También contamos con un juez de *référé* en la jurisdicción administrativa, en particular con un procedimiento llamado *référé-liberté*, que permite proteger la propiedad. Se ha debatido mucho sobre si la propiedad es realmente una libertad fundamental; pero el Consejo de Estado francés ha admitido que puede interponerse un *référé-liberté* para proteger la propiedad³⁴.

Volvamos ahora a la reivindicación de los inmuebles y a la posesión. Si esta posesión no está viciada y dura un cierto tiempo –diez o treinta años–, se produce la usucapión (*prescripción adquisitiva*)³⁵. La usucapión es, a la vez, un modo de adquisición de la propiedad y el mejor medio de prueba de la propiedad inmobiliaria: es el más fuerte. Es decir, en presencia de un conflicto entre dos personas, si una ha usucapido y la otra posee un título, prevalece quien ha usucapido: él es el propietario.

Puede ocurrir que haya conflicto de títulos de propiedad. Es decir, que dos personas se proclamen propietarias y ambas presenten un título –un acto de venta, una donación, etc. En tal caso, hay que distinguir dos hipótesis:

- Primera hipótesis: los dos títulos proceden de la misma persona. Es el caso en que un mismo vendedor vende dos veces el inmueble de manera sucesiva. La regla es la siguiente: es propietario quien, de buena fe, haya publicado su título primero, salvo que el otro pueda invocar la usucapión, por supuesto. Así lo establece la Corte de Casación francesa: “la prescripción de treinta años puede oponerse a un título”³⁶.

³² Ley n.º 2015-177 (16/02/2015); DROSS (2025) § 254 y § 255; REBOUL-MAUPIN (2024) § 344.

³³ REBOUL-MAUPIN (2024) § 346.

³⁴ CONSEJO DE ESTADO (23/03/2001) n.º 231559. DELVOLVÉ (2013); ZUPAN (2025).

³⁵ DROSS (2025) § 268 y s.

³⁶ CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (17/12/2020) n.º 18-14.434.

- Segunda hipótesis: cuando los dos títulos proceden de autores distintos, la anterioridad de la publicidad no es más que un indicio, no es un elemento determinante. Los jueces aprecian la situación en su conjunto. Puede ocurrir que la persona que publicó primero no sea finalmente preferida a la otra.

CONCLUSIÓN

En definitiva, el análisis de las herramientas del derecho francés destinadas a proteger la propiedad pone de manifiesto una realidad más matizada de lo que podría sugerir una visión puramente teórica. Si bien la acción reivindicatoria conserva un lugar central en la arquitectura del sistema, su eficacia práctica se ve limitada por importantes obstáculos, tanto en materia de bienes muebles como de inmuebles. Esta constatación explica que, en la práctica, los litigantes recurran con frecuencia a instrumentos alternativos, en particular al contrato y al juez de *référé*, cuya intervención rápida y flexible permite garantizar una protección más efectiva del derecho de propiedad.

Lejos de revelar una debilidad del sistema, esta pluralidad de mecanismos traduce, por el contrario, su riqueza y su capacidad de adaptación a la diversidad de situaciones. El derecho de propiedad no se protege mediante una única vía, sino a través de un conjunto de técnicas complementarias, que combinan rigor y pragmatismo. Sin embargo, esta evolución no está exenta de tensiones: en determinados ámbitos, como las relaciones de vecindad o el derecho a la vivienda, se observa una tendencia a relativizar la fuerza del derecho de propiedad en beneficio de otros intereses, individuales o colectivos.

No obstante, cabe preguntarse si esta evolución no conduce, en última instancia, a una cierta dilución del derecho de propiedad. La multiplicación de instrumentos, lejos de reforzar siempre su protección, puede generar inseguridad jurídica y una forma de desplazamiento del centro de gravedad del sistema, desde el derecho sustantivo hacia soluciones más pragmáticas, pero también más contingentes. En particular, el protagonismo creciente del juez de urgencia y la flexibilización de los requisitos de ciertas acciones plantean la cuestión de la previsibilidad de las soluciones jurídicas. A ello se añade una tendencia legislativa a sacrificar, en determinados contextos, la propiedad en favor de consideraciones sociales o económicas, lo que invita a reflexionar sobre el lugar que este derecho fundamental ocupa hoy en la jerarquía de los valores protegidos.

Así, el derecho francés ofrece la imagen de un equilibrio inestable, pero dinámico, en el que la protección de la propiedad sigue siendo fundamental, aunque ya no absoluta, y debe conciliarse con otras exigencias contemporáneas.

BIBLIOGRAFÍA

- BATTISTINI, Patrice (2023): "Les régimes juridiques du squat et de l'expulsion locative sont précisés", *Les Petites Affiches*, N° 09: p. 62.
- CANTIN, Loïc (2023): "Squatteurs, loyers impayés: une nouvelle loi pour protéger les propriétaires", *AJDI*: p. 583.
- CARBONNIER, Jean (2000): *Droit civil*, t. III: Les biens (Paris, PUF, dix-neuvième édition).
- DANOS, Frédéric (2021): "Responsabilité civile et droit des biens", *Mélanges Carval* (IRJS).
- DELVOLVÉ, Pierre (2013): "Référé-liberté et voie de fait", *Revue française de droit administratif*: p. 299.
- DENIZOT, Aude (2023): "Loi anti-squat: fermer les yeux", *Revue trimestrielle de droit civil*: p. 979.
- DENIZOT, Aude (2024): "Faut-il instaurer un 'choc des savoirs' au Parlement?", *Revue trimestrielle de droit civil*: p. 739.
- DREYER, Emmanuel (2023): "Le Conseil constitutionnel et les valeurs protégées", *Gazette du Palais*, N° 27: p. 37.
- DROSS, William (2025): *Droit des biens* (Paris, Lextenso, septième édition).
- FORTUNE, Ambre (2022): "Présomption de préjudice résultant d'actes de concurrence déloyale et de parasitisme: une avancée jurisprudentielle en demi-teinte pour les demandeurs?", *Propriété industrielle*, N° 7-8, étude 14: p. 7.
- HOUTCIEFF, Dimitri (2023): "Chronique d'une censure salutaire: l'irresponsabilité du propriétaire de l'immeuble en cas d'occupation illicite", *AJDI*: p. 574.
- LAROCHE, Maud (2007): *Revendication et propriété, du droit des procédures collectives au droit des biens* (Paris, Defrénois, préface de Ph. Théry).
- LE FUR, Anne-Valérie, ANDRÉ, Christophe (2025): "La réforme en miettes de la responsabilité civile: regards croisés sur les articles 1253 et 1254 du code civil", *Recueil Dalloz*: p. 1628.
- LE MOAL, Robert (1972): *Contribution à l'étude d'un droit de la concurrence* (Rennes, Université de Rennes, thèse de doctorat).
- LE TOURNEAU, Philippe (2024): *Droit de la responsabilité et des contrats* (Paris, Dalloz, quatorzième édition).
- LE RUDULIER, Nicolas (2024): "Codification des troubles anormaux du voisinage", *Revue trimestrielle de droit civil*: p. 813.
- LEVENEUR, Laurent et MAZEAUD LEVENEUR, Sabine (2025): *Droit des biens, le droit de propriété et ses démembrements* (Paris, LexisNexis, troisième édition).
- LIBCHABER, Rémy (2024): "En fait de meubles..., on ne sait plus trop!", *Recueil Dalloz*: p. 1399.
- MALAURIE, Philippe, AYNÈS, Laurent et JULIENNE, Maxime (2025): *Droit des biens* (Paris, Lextenso, onzième édition).

- MALLET-BRICOUT, Blandine (2002): "Tout empiètement, même négligeable, permet d'obtenir la démolition", *Recueil Dalloz*: p. 2507.
- MICHELIN-MAZÉLAN, Sophie (2024): "Consécration légale du trouble anormal de voisinage: tout ça pour ça?", *Actualité Juridique Droit immobilier*: p. 826.
- PASSA, Jérôme (2024): "Parasitisme économique: la Cour de cassation donne la plus large portée à un arrêt de nature à alimenter les incertitudes et le contentieux", *Dalloz IP/IT*: p. 474.
- PLANQUE, Jean-Claude (2004): "Comment sanctionner un empiètement minime?", *Recueil Dalloz*: p. 2819.
- PICOD, Yves et DORANDEU, Nicolas (2024): "Concurrence déloyale", *Répertoire de droit commercial Dalloz*.
- RAVENNE, Sylvain (2026): "L'action en contrefaçon, action restitutive", *Recueil Dalloz*: p. 434.
- REBOUL-MAUPIN, Nadège (2023): "La loi anti-squat: réelles avancées ou miroir aux alouettes?", *Recueil Dalloz*: p. 1521.
- REBOUL-MAUPIN, Nadège (2024): *Droit des biens* (Paris, Dalloz, dixième édition).
- RENET, Thierry (2002): "Empiètement et réparation en nature disproportionnée", *Revue trimestrielle de droit civil*: p. 333
- RIPERT, Georges (1951): *Les aspects juridiques du capitalisme moderne* (Paris, LGDJ, deuxième édition).
- ROBERT, André (1991): "La revendication d'un meuble possédé par autrui (tableau)", *Recueil Dalloz*: p. 306.
- SÉRIAUX, Alain (2024): "Propriété", *Répertoire de droit civil Dalloz*.
- SUDRE, Frédéric (1988): "La protection du droit de propriété par la Cour européenne des droits de l'homme", *Recueil Dalloz*: p. 71
- TERRÉ, François; SIMLER, Philippe et FORTI, Valerio (2024): *Les biens* (Paris, Dalloz, onzième édition).
- TRÉMEAU, Jérôme, BACHERT, Audrey (2024): "Propriété, fondement constitutionnel du droit de propriété", *Juris-Classeur Civil*, art. 544, fasc. 20.
- ZÉNATI-CASTAING, Frédéric et RENET, Thierry (2008): *Les biens* (Paris PUF, troisième édition).
- ZUPAN, David (2025): "L'évolution de l'office du juge administratif dans la protection des libertés", *Actualités juridiques droit administrative*: p. 1317.

Normas

Código Civil francés (*Code civil*): arts. 1240, 2276, 2369 y 2510 y siguientes.

Código de Comercio francés (*Code de commerce*): art. L. 624-16.

CONVENIO EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS, Protocolo adicional n.º 1, art. 1.

Ley n.º 2015-177, de 16 de febrero de 2015, de modernización y simplificación del derecho y de los procedimientos.

Ley n.º 2023-668, de 27 de julio de 2023, sobre la protección de las viviendas frente a la ocupación ilícita.

Ley n.º 2024-346, de 15 de abril de 2024, sobre los trastornos anormales de vecindad.

Jurisprudencia

CONSEJO CONSTITUCIONAL (13/08/2015), DC n.º 2015 -718.

CONSEJO DE ESTADO (23/03/2001) n.º 231559.

CORTE DE CASACIÓN, Sala de lo Mercantil (15/03/2005) n.º 03-20.332.

CORTE DE CASACIÓN, 1.ª Sala Civil (19/03/2009) n.º 07-12.290.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (09/09/2009) n.º 08-11.154.

CORTE DE CASACIÓN, Asamblea Plenaria (15/04/2011) n.º 10-30.316.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (22/03/2012) n.º 10-28.590.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (21/12/2017) n.º 16-25.406.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (17/05/2018) n.º 16-15.792.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (21/02/2019) n.º 17-25.733.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (17/12/2020) n.º 18-14.434.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (27/02/2025) n.º 23-12.971.

CORTE DE CASACIÓN, 3.ª Sala Civil (03/07/2025) n.º 23-12.925.

TRIBUNAL DE CONFLICTOS (14/05/2012) n.º 3844.

TRIBUNAL DE CONFLICTOS (17/06/2013) n.º 3911.