

Derechos reales: cuestiones generales

[1.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[1.2] Concepto y caracteres

[1.3] Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

[1.4] Clases de derechos reales

[1.5] Sujetos, objeto y contenido

[1.6] Nacimiento o adquisición de los derechos reales

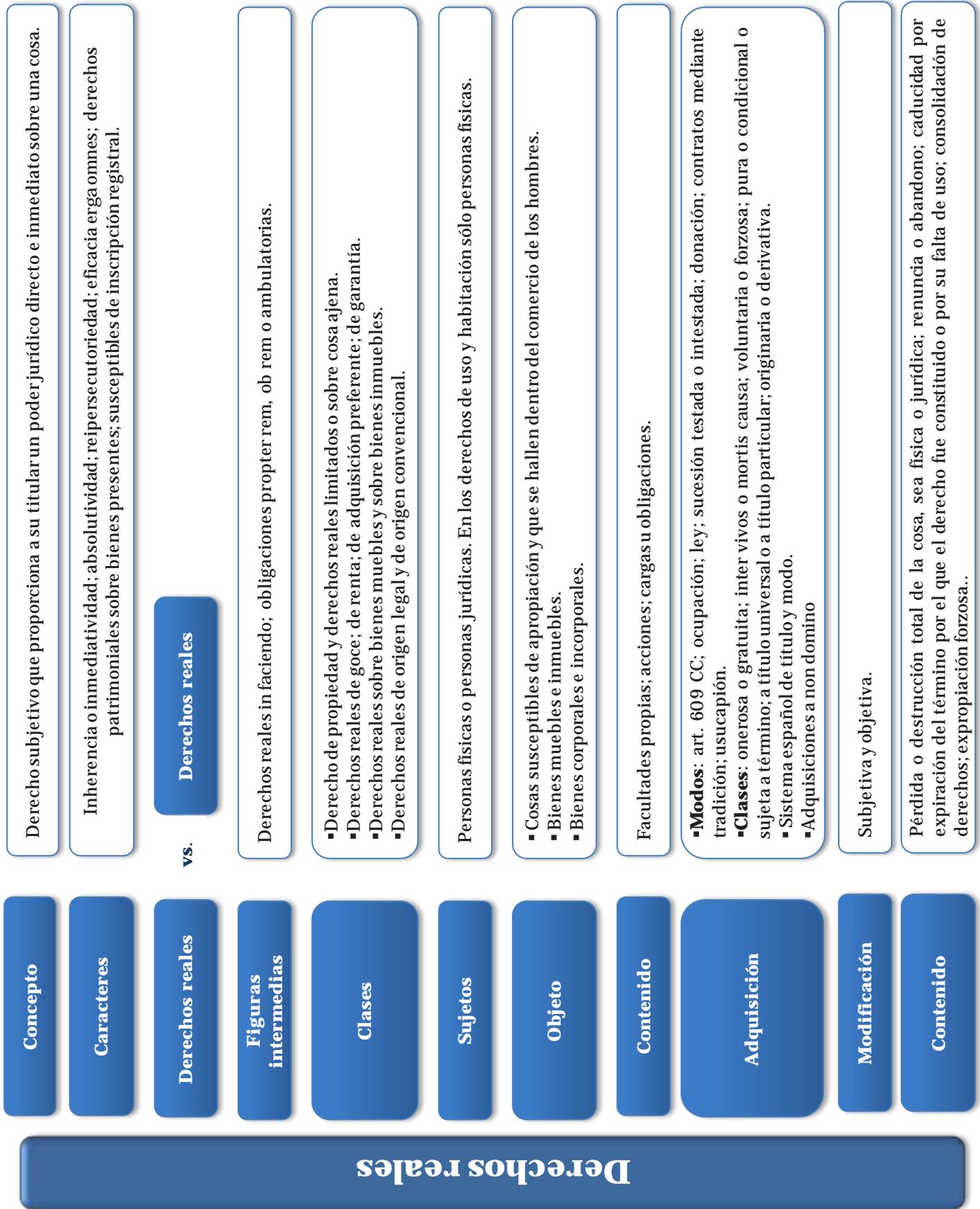
[1.7] Modificación de los derechos reales

[1.8] Extinción de los derechos reales

1

TEMA

Esquema



Ideas clave

1.1. ¿Cómo estudiar este tema?

Para comenzar a estudiar el régimen jurídico de los derechos reales necesariamente debe analizarse en primer lugar unos **conceptos generales**, propios de todos los derechos reales, antes de estudiar el régimen jurídico de derechos reales particulares.

De ahí que en este primer tema de la asignatura nos centraremos en el estudio de su concepto, sus caracteres principales, sus clases, las diferencias principales con la otra **categoría principal de derechos** cuáles son los **derechos de crédito o personales**, así como analizar su estructura (sujetos, objeto y contenido) y el régimen jurídico de su adquisición, modificación y extinción.

1.2. Concepto y caracteres

Concepto

El derecho real es aquel **derecho subjetivo que proporciona a su titular un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa**; un poder que debe ser respetado por todos y que puede ser impuesto por su titular frente a todos y defendido contra todos.

Caracteres

Las **notas principales** que caracterizan a estos derechos son:

- » **Inherencia o inmediatividad**: su titular puede ejercitar el derecho sobre la cosa directamente, sin necesidad de que intervenga otra persona ni el desarrollo de ninguna otra conducta ajena al propio titular.
- » Como consecuencia de esa inherencia se predica la **absolutividad** de los derechos reales: su titular puede hacer valer este derecho frente a todos; puede impedir que cualquier persona afecte o influya en el contenido de su derecho, en su ejercicio y demás vicisitudes.

- » Como consecuencia de ser absoluto, surgen asimismo dos notas que caracterizan también al derecho real: la **reipersecutoriedad** y la **eficacia erga omnes**. Con estas notas nos referimos al hecho de que el derecho estará ahí donde esté el bien y esté en manos de quien esté ese bien; el derecho persigue a la cosa (reipersecutoriedad) y su titular podrá hacerlo valer frente a todos (*erga omnes*).
- » Por último, cabe señalar que son **derechos patrimoniales**, que **recaen sobre bienes presentes** (no futuros) y que son **susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad**. En caso de concurrencia de varios derechos reales sobre un mismo bien que sean incompatibles entre sí se atenderá a la regla temporal y de preferencia «*prior tempore potior iure*» (el primero en el tiempo, [será] mejor en el Derecho), de modo que el derecho más antiguo prevalecerá sobre el segundo, que quedará subordinado a aquel.

1.3. Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

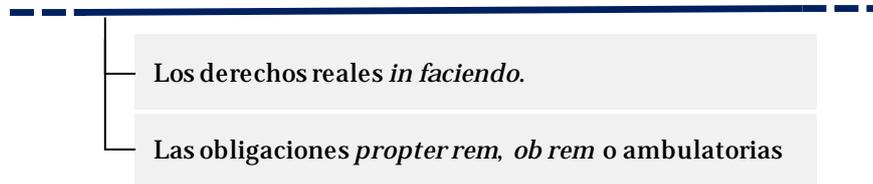
Derechos reales vs. Derechos de crédito

Las **principales diferencias** entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito son:

- » El **objeto** de los derechos reales es un poder que se tiene sobre una cosa; mientras que en el caso de los derechos de crédito el objeto es una conducta que puede exigirse al deudor.
- » La nota de **inherencia** no se ha en los derechos de crédito, en los que su eficacia y la satisfacción del interés de su titular depende de la actuación de otra persona.
- » Los **derechos reales son absolutos**, se pueden hacer valer frente a todos, tienen eficacia *erga omnes*; pero los **derechos de crédito son relativos**, se pueden hacer valer únicamente frente al concreto sujeto pasivo deudor.
- » A diferencia de los derechos reales, los derechos de crédito no son inscribibles como regla general y pueden recaer sobre bienes futuros.

Figuras intermedias

Figuras intermedias entre los derechos reales y los derechos de crédito:



En camino intermedio entre los derechos reales y los derechos de crédito cabe distinguir principalmente entre:

- » **Los derechos reales *in faciendo***. Se trata de aquellos derechos reales que imponen a los sujetos pasivos no una mera actuación pasiva o de respeto de tal derecho, sino que imponen además un comportamiento activo, esto es, el desarrollo de una conducta a favor del titular del derecho real. Los ejemplos típicos van ligados a la existencia de una servidumbre en la que el titular del predio sirviente se ve obligado a realizar una conducta (exigible por el titular del predio dominante).
- » **Las obligaciones *propter rem, ob rem o ambulatorias***. Son aquellas obligaciones que surgen vinculadas a la titularidad de un bien. Esto es, el deudor será la persona que en cada momento sea titular del concreto derecho real sobre determinado bien; son obligaciones accesorias al derecho real. Un ejemplo típico son las obligaciones que surgen de la propiedad de un piso de un edificio dividido en propiedad horizontal: el propietario de cada uno de los pisos tendrá las obligaciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal, el pago de las cuotas de la comunidad, la de mantenimiento de los elementos comunes, etc.; si se vende el piso, esas obligaciones (en los efectos devengados con posterioridad a la transmisión del piso) recaerán sobre el nuevo propietario.

1.4. Clases de derechos reales

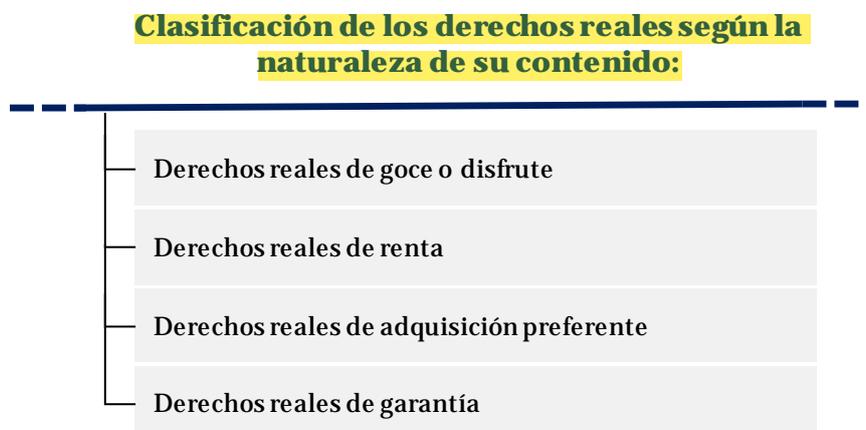
Tradicionalmente se ha venido discutiendo acerca de si los derechos reales reconocidos en nuestro Derecho son ***numerus clausus*** (esto es, que no existen más que los que típicamente se recogen en nuestro ordenamiento) o ***numerus apertus*** (esto es, que junto con los derechos reales típicos pueden concurrir otros atípico o no regulados

expresamente en nuestro Derecho). Actualmente predomina la tesis de que se trata de un *numerus apertus*.

En primer lugar, podemos **distinguir entre**:

- » El derecho real más paradigmático es el **derecho de propiedad**. Es el derecho real más total y pleno (o absoluto) existente en nuestro Derecho, pues comprende todas las posibles facultades y poderes jurídicos que una persona puede ostentar sobre un bien.
- » El resto de derechos reales son **derechos no plenos o limitados**; son **derechos reales sobre cosa ajena** (*iura in re aliena*), en los que la propiedad de una cosa pertenece a una persona y es otra persona quien ostenta ese derecho limitado sobre aquella cosa, el cual grava, limita, la propiedad del bien, impidiendo al propietario actuar de modo pleno. Ejemplos: usufructo, servidumbre, uso, habitación, etc.

Otra **clasificación** de los derechos reales viene marcada por la **naturaleza de su contenido**:



- » Los **derechos reales de goce o disfrute** son aquellos que proporcionan a su titular facultades de disfrute directo de un bien, ya sea de modo temporal o más permanente. Ejemplos: uso, usufructo, habitación, servidumbre.
- » Los **derechos reales de renta** son aquellos que proporcionan a su titular una renta cuya obtención se garantiza con un bien cuya propiedad se grava. Son los derechos reales de censo y enfiteusis.
- » Los **derechos reales de adquisición preferente** son aquellos derechos que proporcionan a su titular la facultad de adquirir un derecho real sobre un bien

(normalmente la propiedad de ese bien) con carácter preferente a otras personas. Son los derechos de tanteo y retracto.

- » Los **derechos reales de garantía** son aquellos derechos que proporcionan a su titular el poder de ejecutar o promover la venta de un determinado bien ajeno que es objeto de ese derecho para con el resultado de esa venta satisfacer el importe de un crédito del que también es titular, cuando el deudor no ha cumplido voluntariamente con su obligación. Son derechos reales de garantía típicos en nuestro Derecho la prenda, la hipoteca y la anticresis.

Por último, puede distinguirse también entre los **derechos reales sobre bienes muebles** y los **derechos reales sobre bienes inmuebles**; así como los **derechos reales de origen legal** (por ejemplo, el retracto legal o una servidumbre legal) y los **de origen convencional** (por ejemplo, un retracto convencional y una servidumbre creada por acuerdo de los titulares de dos fincas).

A lo largo de la asignatura se estudiarán con más detalle los derechos reales más típicos previstos en nuestro ordenamiento.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Sujetos

Pueden ser titulares de derechos reales **tanto personas físicas como personas jurídicas** (públicas o privadas), salvo en los derechos de uso y de habitación, cuyo titular, por su propia naturaleza y función, solo puede ser una persona física.

En algunos casos, como en el usufructo, la titularidad de una persona jurídica se ve limitada temporalmente a 30 años (art. 515 CC).

También existen **limitaciones temporales** para evitar la perpetuidad del derecho: así la constitución de un derecho real (frecuentemente un usufructo) de modo sucesivo respecto de varias personas (art. 787 CC); y la posibilidad de usufructo vitalicio, previéndose la extinción del usufructo en cualquier caso al fallecimiento del usufructuario.

La situación de **cotitularidad** indivisa de derechos reales se recoge en nuestro ordenamiento con base en el sistema de cuotas (art. 393 CC) salvo en lo relativo a bienes gananciales del matrimonio.

Objeto

Son objeto de los derechos reales las **cosas susceptibles de apropiación y que se hallen dentro del comercio de los hombres**.

En la asignatura «Derecho civil I: las personas», en el tema relativo al estudio de **las relaciones jurídicas y los derechos subjetivos**, al hacer referencia al objeto de tales relaciones y derechos se indicaron las diversas clases de bienes reconocidos en nuestro Derecho. En este tema nos remitimos a lo que se estudió en ese momento, si bien, por su relevancia haremos referencia a **dos clasificaciones** concretas: **la que distingue entre los bienes muebles y los inmuebles y la que distingue entre los bienes materiales y los inmateriales**.

La principal clasificación de bienes a que atiende nuestro ordenamiento es la que distingue entre **bienes muebles o inmuebles**.

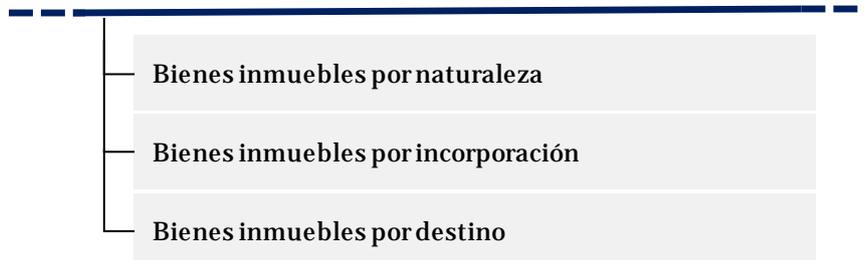
Conforme al art. 333 CC: «Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles».

El art. 334 CC recoge una extensa relación de bienes que se consideran como inmuebles. Sobre ella trataremos a continuación. Pero antes debe advertirse que el art. 335 CC señala que el **resto de bienes susceptibles de apropiación no comprendidos en el art. 334 CC** serán considerados **bienes muebles**, así como, en general, **todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos**.

Junto con ello, se prevé la categoría que podría denominarse como **bienes muebles por analogía**: se trata de los derechos que no sean derechos reales sobre bienes inmuebles y, más concretamente, según señala el art. 336 CC: «las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, los oficios enajenados, los contratos sobre servicios públicos y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios».

En atención a esa indicada **relación de bienes inmuebles contenida en el art. 334 CC**, podemos distinguir entre:

Como bienes inmuebles podemos distinguir:



» **Bienes inmuebles por naturaleza.** Son las **fincas**; las tierras a las que se refiere el art. 334.1 CC. Son los bienes inmuebles por antonomasia. Por su naturaleza vienen a considerarse también como bienes inmuebles de esta categoría las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, así como las aguas, sean vivas (ríos, arroyos, etc.) o estancadas (embalses, lagos, pantanos, lagunas, etc.).

» **Bienes inmuebles por incorporación.** Son todos aquellos que se encuentran unidos, incorporados, de modo fijo (esto es esencial) a la tierra, a las fincas, ya sea por obra de la naturaleza o por obra humana, de modo que no puedan ser separados, formando jurídicamente una unidad con esa tierra o inmueble.

Son: los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo; árboles, plantas y frutos pendientes mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble; y en general, todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto. Esto último, determina que determinados bienes muebles que se incorporasen de modo fijo (esto es esencial) a un inmueble mutarían su naturaleza, convirtiéndose ellos mismos en bienes inmuebles.

» **Bienes inmuebles por destino.** Son bienes que son utilizados y destinados por el propietario de una finca al servicio de esta.

Se trata de bienes muebles por naturaleza (que pueden separarse del bien inmueble o finca sin quebranto ni menoscabo de esta) pero que voluntariamente por el

propietario del inmueble han sido destinados a su servicio; es un **acto voluntario de vinculación del bien**. Son los siguientes, según el art. 334 CC:

- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

Se caracterizan estos bienes por las siguientes **notas o requisitos**:

- Existe un **acto voluntario del propietario de la finca de destinar un bien mueble (bien accesorio) al servicio de la finca (bien principal)**. Esto los diferencia de los bienes inmuebles por incorporación en los que la voluntad del dueño de la finca es ajena. Como tal acto voluntario, puede revocarse, al prescindir el propietario de la finca del servicio de la cosa accesorio.
- Existirá una **relación de servicio entre el bien inmueble por destino (bien accesorio y bien mueble por naturaleza) y la finca o inmueble (bien principal y bien inmueble por naturaleza o por incorporación)**.
- Esa **relación de servicio deberá ser permanente, o al menos, estable o duradero**; lo que no significa que sea para siempre, pues como tal unidad creada por la voluntad del dueño de la finca o bien principal, esa unidad, como se ha indicado antes, puede eliminarse por decisión de dicho propietario si prescinde de esa relación de servicio, utilizando, por ejemplo, el bien inmueble por destino (accesorio) de modo autónomo y separado de la finca.

Bienes inmuebles por analogía. Son los derechos señalados en el art. 334.10 CC: las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Otra **clasificación** relevante de los bienes es la que distingue entre:

- » **Bienes corporales o materiales:** cosas propiamente dichas, bienes materiales, tangibles. Por ejemplo: un libro, un ordenador, una casa, una finca, etc.
- » **Bienes incorporales o inmateriales:** los derechos, bienes inmateriales, intangibles. Por ejemplo, todos los derechos patrimoniales y también las llamadas propiedades intelectual e industrial.

Contenido

Cada uno de los derechos reales comprende una serie de **facultades propias** reconocidas a su titular sobre la cosa que suponen el contenido de ese derecho: facultades de goce, de uso, de adquisición preferente, de venta forzosa, etc.

Dentro de las facultades típicas de todo derecho real está la de **disponer libremente de él**, salvo que se contengan limitaciones o prohibiciones de disponer, legales o convencionales.

Además de por las facultades, **el contenido del derecho real viene conformado asimismo por las acciones que se reconocen a su titular para hacer valer su derecho** frente a cualquier persona, frente a todos. Las únicas excepciones a esta eficacia defensiva del derecho real frente a terceros son las previstas **en el art. 464 CC (adquisiciones a non domino)** y en el art. 34 LH, que se estudiarán más adelante.

Estas **acciones son reales** y pueden ser de distintos tipos:

- » **Acción meramente declarativa**, con la que se insta por el titular del derecho una declaración **de existencia efectiva de ese derecho real y de su titularidad (acción confesoria)** o la declaración de inexistencia de un derecho real a favor de otra persona sobre el mismo bien que limita el derecho real de la persona que ejercita tal acción (acción negatoria).

- » **Acción restitutoria o recuperatoria** del derecho real: el ejemplo más típico es la acción reivindicatoria reconocida a todo propietario para reclamar la entrega del bien de su propiedad frente a otro no propietario que la posee; también la acción de cesación, por la que se insta el fin de una perturbación en el disfrute del derecho.
- » **Acción indemnizatoria**: se pretende obtener una indemnización o reparación de los daños sufridos ante la lesión de su derecho real por un tercero.
- » **Acciones defensivas de la posesión**: art. 446 CC («Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen»).
- » **Acción de deslinde** en el caso de bienes inmuebles, que permite determinar los límites físicos hasta donde llegan los mismos y, por tanto, el derecho real ostentado sobre tal bien.

Junto con las acciones, también se prevén en nuestro ordenamiento ciertas **presunciones legitimadoras**, como en el art. 448 CC («El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo»).

Y asimismo, el contenido de todo derecho real viene formado también por las **cargas u obligaciones** del titular impuestas por razón de esa titularidad.

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Modos de adquisición de los derechos reales: art. 609 CC

El art. 609 CC señala: «La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción».

En este precepto se recogen los principales modos de adquisición de los derechos reales: en él se enumeran y posteriormente el Código Civil los regula especialmente.

Respecto a la **ocupación**, ésta será objeto de estudio en un tema posterior.

La referencia a la **ley**, debe entenderse a los casos en que la ley directamente determina esa adquisición o nacimiento del derecho real: por ejemplo, la adquisición de la propiedad por el Estado de los inmuebles vacantes y sin dueño conocido prevista en el art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La **sucesión testada e intestada** y sus efectos transmisivos de derechos reales será estudiada en detalle en otra asignatura (Derecho de sucesiones).

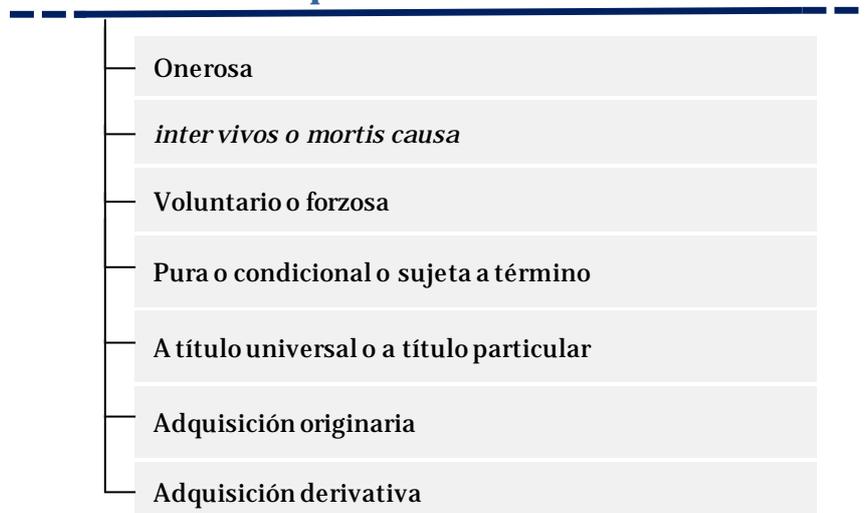
Respecto a la **donación**, destaca su referencia separada de «los contratos mediante la tradición», lo cual determina que **para la efectividad de la transmisión de la propiedad sobre los bienes donados no será necesaria su entrega efectiva o tradición**.

En relación con los **contratos traslativos y la tradición**, en el apartado siguiente de este tema se abordará el estudio concreto del sistema de adquisición contractual que rige en Derecho español: el sistema del título y el modo.

Y, por último, en cuanto a la **prescripción adquisitiva o usucapión**, sobre la misma tratará un tema posterior.

Dentro de los modos de adquisición de derechos reales **puede distinguirse entre la adquisición o transmisión:**

Dentro de los modos de adquisición de derechos reales puede distinguirse entre la adquisición o transmisión:



- » **onerosa** (por un título oneroso o a cambio de contraprestación) o **gratuita** (sin contraprestación)
- » **inter vivos o mortis causa**
- » **voluntaria o forzosa**
- » **pura o condicional o sujeta a término**
- » **a título universal o a título particular** (sobre bienes concretos)
- » La **adquisición originaria** implica que **el derecho real nace y se adquiere ex novo, siendo el titular su primer detentador; con anterioridad no existía ningún otro titular de ese derecho.** El derecho adquirido no se encuentra limitado en ningún modo por el propio contenido del derecho según lo ostentara un anterior titular; el derecho real adquirido de modo originario se ve delimitado únicamente por sus propias circunstancias y condicionantes propios derivados de esa forma de adquisición. Por ej.: la ocupación y el hallazgo.
- » Por su parte, en la **adquisición derivativa** el que adquiere ese **derecho real lo adquiere de un anterior titular que se lo ha transmitido o cedido, ocupando el nuevo titular su posición jurídica.** En este caso, el derecho que se adquiere no puede implicar facultades que no tuviera el anterior titular ni ser un derecho superior al que este tenía (ello conforme al principio de que nadie puede dar ni transmitir lo que no tiene). Por ej.: la **compraventa seguida de tradición, la donación, las herencias y legados.** Puede diferenciarse a su vez entre:
 - la **adquisición derivativa traslativa:** cuando se ceda (y se adquiera, por tanto) íntegramente todo el contenido del derecho real (con todas sus facultades jurídicas a él inherentes) tal y como lo ostentaba el anterior titular
 - la **adquisición derivativa constitutiva:** cuando lo que se ceda sea únicamente alguna o algunas facultades que integran el contenido propio de ese derecho real (facultades que se contemplan como autónomas y perfectamente separables del propio derecho y entre sí) pero no todas, de modo que nace (se constituye) un nuevo derecho real integrado por esas facultades cedidas del que será titular el cesionario o adquirente, manteniéndose el resto de facultades bajo la titularidad del cedente o transmitente con ese derecho real inicial. Por ej.: la cesión del derecho de uso y disfrute de un bien generará el derecho de usufructo, manteniéndose el derecho de propiedad del titular cedente de esas facultades, si bien ya sin esas facultades cedidas.

El sistema contractual español de adquisición de derechos reales: el sistema del título y el modo.

Pueden distinguirse en derecho comparado europeo **tres sistemas** contractuales de **adquisición o transmisión contractual de derechos reales**:

- » **El sistema consensual francés de transmisión contractual del dominio**, que determina que basta el acuerdo de voluntades basado en una causa para la transmisión de los derechos.
- » **El sistema alemán del acuerdo abstracto traslativo**, que se basa en la existencia de un negocio jurídico obligacional, del que surge únicamente un compromiso de actuar en un determinado sentido (transmitir el derecho real), y un negocio real o dispositivo, abstracto, totalmente independiente del anterior negocio obligacional, por el que efectivamente se produce la transmisión del derecho.
- » **El sistema español del título y el modo**, que basa la adquisición de los derechos reales en un doble presupuesto o requisito: el título o contrato; y el modo o tradición. **Si no hay tradición, lo único que existirá es un derecho de crédito del acreedor contra el deudor de exigir que este efectúe esa tradición o entrega necesaria para que pueda adquirir el derecho real.**

El título o contrato será la causa de la entrega o tradición. Sus vicisitudes afectarán a la propia transmisión del derecho real, de modo que si el contrato se declara inexistente, nulo, anulable, se rescinde o resuelve, incluso cuando ya se hubiera entregado la cosa, la adquisición derivativa sería entonces ineficaz.

Respecto al **modo o tradición**, esta supone la entrega del bien con la finalidad de **transmitir su dominio**. Podemos distinguir diversas formas de entrega o tradición de la cosa:

- **Tradición material o real**, que implica la puesta en posesión, entrega, física de la cosa al adquirente.
- **Ficta traditio** (tradición ficticia) en la que no hay una entrega o traslado material, físico, de la cosa sino que se trata de una entrega más espiritual. En este caso, puede citarse los siguientes modos de entrega:
 - **Tradición instrumental**. Consiste en el otorgamiento de escritura pública; con ello se entiende entregada la cosa (art. 1.462 CC).
 - **Tradición simbólica**. Consiste en la entrega de un objeto distinto pero que simboliza el objeto de transmisión: así, las llaves del coche adquirido, o las

llaves del lugar donde se encuentra depositado el bien (art. 1.463 CC); o los títulos de pertenencia (art. 1.464 CC).

- **Traditio brevi manu.** En este caso no hay traslado de la posesión del bien del transmitente al adquirente porque este ya poseía el bien aunque no como propietario (por ej. como arrendatario o depositario), pasando a ser propietario en el momento de la transmisión.
- **Constitutum possessorium.** Como en el anterior caso, aquí tampoco hay traslado posesorio, pero en este caso es porque el transmitente seguirá poseyendo el bien que antes poseía como propietario y tras la transmisión poseerá bajo otro título (arrendatario, depositario, etc.).
- **Entrega de bienes incorporales.** Por su propia naturaleza no será posible la entrega material de los bienes, sustituyéndose tal forma de entrega por el otorgamiento de escritura pública o la entrega de los títulos de pertenencia o el uso del bien por el adquirente consentido por el transmitente (art. 1.464 CC).

Las adquisiciones a non domino

Hay determinadas circunstancias que determinan la adquisición del derecho de modo originario, si bien ese derecho real anteriormente sí pertenecía a un anterior dueño, el cual no lo ha transmitido como tal consciente y voluntariamente. Se trata de ciertos supuestos en los que **una persona adquiere el derecho porque se lo transmite un falso titular, esto es, alguien que no es verdadero titular de lo que transmite, pero que en el tráfico actúa bajo la apariencia de derecho.**

Y en esos casos, ante el dilema de elegir entre los dos posibles perjudicados (el verdadero dueño, que perdería esa propiedad, y el adquirente que confía en la apariencia de buen derecho de quien le transmite), **con base precisamente en esa confianza y apariencia, y para tutelar el tráfico jurídico y su seguridad así como la confianza en el comercio,** nuestro Derecho opta por sacrificar el interés del verdadero propietario, **a favor del adquirente que confió en esa transmisión, quien entonces adquirirá el derecho de modo originario.**

Los **presupuestos generales** de toda adquisición *a non domino* (de un no dueño) son:

- » **una adquisición aparente de un no dueño y a título oneroso**

- » que el **adquirente sea de buena fe**, esto es, que desconocía que quien le transmitía el derecho no era su titular, y actuó, por el contrario, confiando en que era su auténtico titular y esa **confianza se basaba en algún dato objetivo de apariencia en el tráfico** (por ejemplo, la posesión efectiva a que se refiere el art. 464 CC o la inscripción registral a que se refiere el art. 34 LH).

Los **supuestos más importantes** de adquisiciones *a non domino* son:

- » el **previsto en el art. 34 LH**, basado en la apariencia registral de titularidad de quien transmite (pese a no ser el verdadero titular), siendo el adquirente de buena fe y a título oneroso
- » el **previsto en el art. 464 CC**, basado en la confianza del adquirente de que quien posee el bien mueble es el verdadero propietario del bien (sobre este supuesto profundizaremos más en el próximo tema relativo a la posesión)
- » el **previsto en el art. 85 CCom**, basado en la confianza de que las mercancías del establecimiento mercantil abierto al público donde se han adquirido eran del dueño de dicho establecimiento y el dependiente estaba autorizado para esa venta.

1.7. **Modificación de los derechos reales**

Modificación subjetiva del derecho real

Implica el **cambio de titular del derecho**, lo que supone la adquisición (derivativa) del mismo por el nuevo titular y su pérdida por transmisión o sucesión por el anterior titular.

Esa transmisión o modificación subjetiva en general **puede tener lugar por actos *inter vivos* o *mortis causa***, por actos gratuitos u onerosos y puede tratarse de una **sucesión universal** (en todo el conjunto de relaciones jurídicas y derechos subjetivos del anterior titular, como ocurre en la herencia) o **particular** (en un concreto derecho).

Esa transmisión puede suponer la **creación de un nuevo derecho real** sobre cosa ajena: por ejemplo, porque el propietario de la cosa sobre la que recae el derecho real limitado (usufructo o servidumbre, por ej.) transmite el derecho a un tercero.

Pero también puede suponer la **extinción del derecho real limitado** cuando su adquisición lo es por el propietario de la cosa sobre la que recae: se tratará de la

extinción por consolidación del derecho real limitado al integrarse en el derecho de propiedad.

En cualquier caso, la transmisión o adquisición derivativa del derecho real lo será con las mismas cargas o gravámenes que soportaba el derecho en manos del anterior titular.

Modificación objetiva del derecho

Al margen de los propios cambios en el objeto del derecho, que también afectarán al contenido de este, cabe señalar que la propiedad se verá modificada, por un lado, al constituirse nuevos derechos reales limitados sobre la misma cosa objeto de la propiedad al asumir los titulares de esos derechos limitados determinadas facultades que excluyen al propietario; y, por otro lado, con la extinción de tales derechos reales limitados, al absorber las facultades de ese derecho extinguido.

Asimismo, el propietario por su propio derecho y la facultad de disponer en él contenido, podrá modificar su derecho; y también podrá alterarse alguna facultad ordinaria propia del derecho de propiedad, como sería la facultad de disposición al establecer una prohibición de disponer.

1.8. Extinción de los derechos reales

Como principales y especiales **causas** de extinción de los derechos reales cabe citar las siguientes:

- » **La pérdida o destrucción total, sea física o sea jurídica** (por quedar fuera del comercio de los hombres, al declararse de dominio público o por expropiación forzosa), **de la cosa sobre la que recae el derecho real**. Si la pérdida o destrucción fuera parcial, el derecho recaerá sobre la parte subsistente.
- » **La renuncia o abandono del derecho**. Se trata de un **negocio jurídico unilateral del titular del derecho que por su libre voluntad renuncia al mismo**; no es una renuncia a favor de otra persona, pues ello determinaría una transmisión y adquisición derivativa del derecho por esa persona. Se caracteriza por **la desposesión**

voluntaria de la cosa, exigiéndose que el renunciante tenga plena capacidad de obrar y poder de disposición de ese derecho. No podrá renunciarse en perjuicio de terceros (art. 6.2 CC). Si se renunciase a la propiedad, en ese caso la cosa sobre la que recaía se convertirá en *res nullius* (cosa de nadie) y podrá ser objeto de ocupación (modo de adquisición originaria de la propiedad) por cualquier persona, salvo en los casos previstos en los arts. 17 y 18 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en los que esa propiedad pasará al Estado.

- » **La caducidad por expiración del término por el que el derecho fue constituido o por su falta de uso.** Esta causa viene referida a la extinción de los derechos reales limitados, y concretamente para aquellos casos en los que la ley prevé determinados plazos en los que deben ser ejercitados, como para los supuestos de usufructo o de derechos de adquisición preferente, y cuando se exige que sean usados para que puedan seguir vigentes, declarándose su extinción por su no uso durante cierto tiempo (como el caso del no uso de las servidumbres durante 20 años: art. 546.2º CC).

- » **La consolidación de derechos.** Es el supuesto en el que se reúnen en una única persona las condiciones de propietario y de derecho real limitado (por ejemplo, usufructo) sobre la misma cosa. Por ej.: cuando el propietario de un bien del que a su vez otra persona tiene el derecho de usufructo adquiere este, el usufructo se extingue pues una persona no puede ser a la vez propietario y titular de un derecho real limitado, de modo que cuando coincidan tales condiciones en una misma persona, el derecho de propiedad viene a absorber el derecho limitado y expandirse, extinguiéndose el derecho real limitado (pues es el que menos alcance tiene).

- » **La expropiación forzosa.** Conforme al art. 33.3 CE, «nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes». Nadie podrá ser privado de su propiedad sin:
 - justa causa expropiatoria (utilidad pública o interés social)
 - someterse a un procedimiento administrativo legal y específico
 - el pago de un justiprecio o justa compensación económica

Lo + recomendado

No dejes de leer...

Comentarios al art. 609 CC

Albaladejo, M. y A. Pantaleón, F. *Comentarios al Código Civil*, tomo VIII, vol. 1º

En este trabajo se hace un comentario profundo de lo previsto en el art. 609 CC en relación con los distintos modos de adquirir derechos reales.

Accede al documento a través del aula virtual en virtud del artículo 32.4 de la Ley de Propiedad Intelectual

+ Información

Webgrafía

Noticias jurídicas

En la página web de noticias jurídicas puedes encontrar legislación actualizada como el Código Civil.



http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html

Bibliografía

Acedo Penco, Á. (2012). *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*. Dykinson.

Bercovitz, R. (coord.) (2017). *Manual de derecho civil: Derechos reales*. Dykinson.

Blasco Gascó, F. de Paula, (2019). *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. 3ª ed., Tirant lo Blanch.

De Pablo Contreras, P. (coord.) (2011). *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, 3ª. ed., Colex.

Díez-Picazo, L. y Gullón, A. (2019). *Sistema de Derecho Civil, Derechos reales*, Volumen III, Tomos I y II., 10ª ed., Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L. (2008). *Elementos de derecho civil III*, volumen 1, *Posesión y propiedad*, 3ª ed. rev. y puesta al día por Agustín Luna Serrano, Dykinson.

Sánchez Calero, F. (2012). (coord.): *Curso de Derecho Civil III. Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 4ª ed., Dykinson.

Test

1. Los derechos reales se caracterizan por:

- A. Su inherencia y relatividad.
- B. Su inherencia y absolutividad.
- C. Su relatividad y eficacia *erga omnes*.
- D. Su relatividad e inmediatividad.

2. Indicar cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. Las obligaciones *propter rem*, *ob rem* o ambulatorias son aquellas obligaciones que surgen vinculadas a la titularidad de un bien.
- B. Los derechos reales *in faciendo* son derechos en los que la propiedad de una cosa pertenece a una persona y es otra persona quien ostenta ese derecho limitado sobre aquella cosa, el cual grava, limita, la propiedad del bien.
- C. Los derechos reales de goce o disfrute son aquellos que proporcionan a su titular una renta cuya obtención se garantiza con un bien cuya propiedad se grava.
- D. Los derechos reales de adquisición preferente son aquellos derechos que proporcionan a su titular el poder de ejecutar o promover la venta de un determinado bien ajeno que es objeto de ese derecho para con el resultado de esa venta satisfacer el importe de un crédito.

3. Pueden ser objeto de derechos reales:

- A. Los bienes muebles e inmuebles, pero no los bienes inmateriales.
- B. Todas las cosas aunque no sean susceptibles de apropiación siempre que estén dentro del comercio de los hombres.
- C. Los bienes muebles o inmuebles susceptibles de apropiación y que estén dentro del comercio de los hombres.
- D. Únicamente los bienes materiales susceptibles de apropiación y que estén dentro del comercio de los hombres.

4. Indicar cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta:

- A. Con la acción negatoria se insta por el titular del derecho real una declaración de existencia efectiva de ese derecho real y de su titularidad.
- B. Con la acción confesoria se insta por el titular del derecho real la declaración de inexistencia de un derecho real a favor de otra persona sobre el mismo bien y se pide una indemnización por daños.
- C. Todo derecho real está formado por unas facultades, unas acciones y unas cargas u obligaciones.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.

5. Puede adquirirse un derecho real:

- A. Por ley o por contratos mediante la tradición.
- B. Por prescripción o donación.
- C. Por sucesión u ocupación.
- D. Por cualquiera de los modos anteriores.

6. En virtud del sistema contractual del título y el modo:

- A. Se pueden adquirir derechos reales bastando la mera concurrencia de consentimientos.
- B. Se pueden adquirir derechos reales con la concurrencia de consentimientos y con la entrega del bien.
- C. La nulidad del contrato no afecta de ningún modo a la adquisición del derecho real.
- D. No se necesita causa contractual para poder adquirir un derecho real.

7. La *traditio*:

- A. Puede ser material o ficticia.
- B. Si es instrumental implica la entrega de una escritura pública.
- C. Si se hace de modo simbólico significa que se hace mediante escritura pública.
- D. las respuestas a) y b) son correctas.

8. Son presupuestos generales de la adquisición *a non domino*:

- A. Una adquisición aparente de un no dueño y a título gratuito y que el adquirente sea de buena fe.
- B. Una adquisición aparente de un dueño y a título oneroso y que el adquirente sea de buena fe.
- C. Una adquisición aparente de un dueño y a título oneroso y que el adquirente sea de mala fe.
- D. Una adquisición aparente de un no dueño y a título oneroso y que el adquirente sea de buena fe.**

9. La modificación subjetiva de un derecho real:

- A. Puede tener lugar por actos *inter vivos* o *mortis causa*, así como por actos gratuitos u onerosos.
- B. Puede ser consecuencia de una sucesión universal o particular.
- C. Puede suponer la creación o la extinción de un derecho real sobre cosa ajena.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.**

10. Un derecho real se puede extinguir:

- A. Por su renuncia.**
- B. Por prescripción.
- C. Por usucapión.
- D. Todas las anteriores afirmaciones son correctas.