

LECCIÓN 13ª. LOS DERECHOS REALES EN GENERAL.

1) Los derechos reales en general.

Se denomina “derechos reales” a aquellos derechos subjetivos de carácter absoluto y contenido patrimonial que recaen directamente sobre cosas.

Sus caracteres más relevantes, que permiten distinguirlos de los derechos de crédito, son los siguientes:

a) Atribuyen a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa –material o inmaterial-, y no sobre una prestación o conducta de otro sujeto.

b) Ese poder es eficaz y oponible frente a todos (“erga omnes”), y no sólo frente a un sujeto determinado.

c) El titular de un derecho real sobre una cosa lo puede ejercitar aun en el caso de que ésta cambie de propietario o de poseedor (“reipersecutoriedad”).

d) Dado que los derechos reales, por su propia naturaleza, deben afectar a terceros, es imprescindible establecer mecanismos que permitan darles la necesaria publicidad. Tales mecanismos –que, como regla general, no se aplican a los derechos de crédito- son principalmente la posesión y el Registro de la Propiedad.

e) En caso de concurrencia de diferentes derechos reales sobre una misma cosa, los mismos se organizan entre sí con arreglo al principio de prioridad temporal (“prior tempore, potior iure”): los derechos reales posteriores no pueden perjudicar en ningún caso a los derechos reales anteriores.

Pese a que la distinción teórica entre los derechos reales y los de crédito resulta clara, en la práctica se dan algunos supuestos dudosos, que presentan caracteres propios de unos y de otros:

-Se ha discutido tradicionalmente si el derecho del arrendatario es un derecho real o de crédito; en general, se entiende que no se trata de un verdadero derecho real sobre la cosa, sino de un derecho de crédito que el arrendatario tiene frente al arrendador; sin embargo, se trata de un derecho de crédito que, excepcionalmente, puede ser eficaz frente a tercero –concretamente, frente al tercero a quien el arrendador haya transmitido la finca arrendada-: así ocurrirá cuando el arrendamiento haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad (en la actualidad, todos los arrendamientos de inmuebles pueden ser inscritos), y también en el caso de los arrendamientos especiales urbanos y rústicos.

-La concurrencia de varios derechos reales sobre una misma cosa (p. ej., el usufructo y la nuda propiedad sobre una misma finca) puede dar lugar a que surjan verdaderos derechos de crédito y obligaciones entre sus respectivos titulares (p. ej., en cuanto a la conservación de la cosa). La particularidad de este supuesto reside en que la transmisión de alguno de los derechos reales concurrentes determina que los correspondientes créditos y obligaciones cambien también de titular (obligaciones *propter rem* o “ambulatorias”).

2) Clasificación de los derechos reales.

Los derechos reales típicos, previstos por nuestro ordenamiento, pueden clasificarse del siguiente modo:

a) Derecho de propiedad o “dominio”. Es el derecho real pleno que recae sobre cosas materiales.

b) Derechos sobre bienes inmateriales: Propiedad intelectual y propiedad industrial.

c) Derechos reales limitados o sobre cosa ajena. Son derechos que otorgan a su titular ciertos poderes de actuación sobre una cosa que pertenece a otro, limitando así el contenido de la propiedad ajena. Pueden ser de diferentes tipos:

-Derechos reales de goce: Usufructo, derechos de uso y habitación, servidumbre, superficie y derechos de sobreelevación y subedificación.

-Derechos reales de garantía: Son principalmente la hipoteca y la prenda.

-Derechos reales de adquisición preferente: Tanteo, retracto y opción.

3) La posesión.

Se denomina “posesión” a una situación de hecho consistente en la tenencia o ejercicio material de una cosa o derecho por parte de un sujeto; situación que el ordenamiento jurídico protege de forma provisionalmente prevalente, con independencia de que el poseedor en cuestión sea o no titular efectivo del derecho que está ejercitando.

El fundamento de la protección posesoria debe buscarse, por un lado, en la necesidad de preservar la paz social, evitando que los implicados en una controversia jurídica sobre la titularidad de derechos puedan tomarse la justicia por su mano; por otro, en la conveniencia de dotar de cierta estabilidad a las situaciones de hecho, por razones de seguridad jurídica.

Los principales efectos de la posesión son los siguientes:

A) La protección interdictal: El poseedor de una cosa o derecho que se ve perturbado o despojado de su posesión por un tercero puede ejercitar unas acciones judiciales especiales (que tradicionalmente se han denominado “interdictos de retener y de recobrar”) para obtener rápidamente, y sin necesidad de acudir a un juicio ordinario, la restitución de la cosa o derecho. Los interdictos están sometidos a un plazo de caducidad de un año desde que se produjo la perturbación o el despojo; y son juicios sumarios, porque concluyen por sentencia que no produce el efecto de cosa juzgada, por lo que no impide que las partes vuelvan a plantear el fondo de la cuestión posteriormente en un juicio ordinario.

B) Las presunciones posesorias. El hecho de que un sujeto esté en posesión de una cosa o derecho permite formular ciertas presunciones que son efectivas mientras no se pruebe lo contrario en el procedimiento correspondiente. Las más importantes son las siguientes:

a) Presunción de buena fe: Se presume que el poseedor cree honestamente tener derecho a poseer mientras no se pruebe lo contrario.

b) Presunción de continuidad en la posesión: Cuando el poseedor actual prueba haber poseído en un momento anterior, se presume que ha poseído de forma ininterrumpida durante todo el período intermedio, mientras no se pruebe lo contrario.

c) Presunción de título: Se presume que el poseedor tiene efectivamente un derecho que le autoriza para poseer. Esta presunción actúa en un doble sentido:

-A favor del propio poseedor, que no está obligado a justificar su posesión mientras no se pruebe que carece de derecho a poseer.

-A favor del tercero que adquiere un bien mueble con buena fe de quien aparece como poseedor, confiando en la apariencia de titularidad que genera la posesión. En este caso, previsto por el art. 464 CC, la presunción de título no admite prueba en contrario, y por tanto la protección del tercero adquirente es definitiva, consumándose en su favor una adquisición “a non domino”¹ aun cuando el transmitente no fuera, en realidad, dueño del bien transmitido.

C) El poseedor que no tiene un derecho que justifique su posesión, puede llegar a adquirir ese derecho si esa situación se prolonga en el tiempo mediante la usucapión.

4) Modos de adquisición y transmisión de los derechos reales.

4.1. La ocupación.

Es un modo de adquisición originaria en virtud de la toma de posesión de una cosa que carece de dueño (p. ej., por haber sido abandonada) con ánimo de adquirir su propiedad. Sólo es aplicable a las cosas muebles: los bienes inmuebles abandonados por sus dueños pasan a pertenecer automáticamente al Estado, y por tanto no pueden ser adquiridos por los particulares mediante ocupación. En el caso de los bienes muebles que hayan sido perdidos por sus dueños, tampoco es posible adquirir la propiedad por ocupación, sino que se aplican las reglas previstas en el CC para el hallazgo (arts. 615 y 616), según las cuales el que encuentra los bienes debe ponerlos a disposición de la autoridad competente, con objeto de que el propietario pueda reclamarlos, aunque aquél tiene derecho a recibir una recompensa y a hacer suyos los bienes si el propietario no aparece dentro de los plazos legalmente establecidos.

4.2. La accesión.

Según el CC, la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que se les une o incorpora natural o artificialmente. Entre los diferentes supuestos de accesión, el más importante es el de incorporación de cosas muebles a otras inmuebles (especialmente en los casos de edificación). Los principios básicos en esta materia se pueden sintetizar del siguiente modo:

-La edificación realizada en un inmueble se presume hecha por el propietario del suelo y a su costa, salvo prueba en contrario.

-Si la edificación la realiza un tercero en suelo ajeno, o el propietario del suelo pero con materiales ajenos, la propiedad de lo construido se atribuye al propietario del suelo (“superficies solo cedit”).

-Los desequilibrios patrimoniales que hayan podido producirse como consecuencia de la aplicación de la regla anterior podrán corregirse mediante la realización de los reembolsos o el pago de las indemnizaciones que sean procedentes, en función de la buena o mala fe de los sujetos implicados.

-En el caso concreto de las construcciones extralimitadas (es decir, levantadas en suelo propio pero invadiendo parcialmente una finca contigua), la jurisprudencia ha establecido que, si hay buena fe por parte del que se extralimita en la construcción, se

¹ V. apartado 4.4.

aplica el principio de “accesión invertida”, de tal manera que el constructor adquiere la propiedad del terreno invadido mediante el pago de su valor.

4.3. El sistema del título y el modo.

La adquisición de derechos reales a título derivativo² puede tener lugar, fundamentalmente, en virtud de la sucesión “mortis causa”³ o como consecuencia de la celebración de un contrato. Ahora bien, en el Derecho español, la celebración de un contrato destinado a transmitir la propiedad u otros derechos reales no opera por sí misma el efecto transmisivo. La adquisición derivativa de derechos reales por contrato requiere la concurrencia de dos elementos:

a) Título: Un contrato válido de finalidad transmisiva (compraventa, permuta, etc.).

b) Modo o tradición: La transmisión efectiva tiene lugar cuando se produce la tradición, que puede ser real (entrega material de la cosa) o simbólica (entrega de llaves, documentos, etc.). El supuesto más importante de tradición simbólica, especialmente en el ámbito inmobiliario, es la llamada “tradición instrumental”, consistente en el otorgamiento de escritura pública notarial.

Ambos elementos deben concurrir para que se produzca la transmisión efectiva del derecho real. El título, si no va seguido de tradición, sólo da origen a la obligación de transmitir (y así, p. ej., el comprador no se convierte en propietario, sino que es simplemente un acreedor); el modo, si no va precedido de un título válido, tampoco transmite el derecho, sino sólo, en su caso, la posesión.

Naturalmente, para transmitir de modo derivativo es también necesario que el transmitente sea titular del derecho que se pretende transmitir y no tenga limitada la facultad de disponer sobre el mismo. Si falta alguno de estos presupuestos, aunque concurren título y modo, no se producirá la transmisión, porque nadie puede transmitir lo que no tiene; sin embargo, cabe la posibilidad de que en estos casos el destinatario llegue a consolidar una adquisición a título originario, cuando se den los requisitos legalmente exigidos para la usucapión ordinaria o para la adquisición “a non domino”.

4.4. La usucapión.

También llamada “prescripción adquisitiva”. Consiste en la adquisición originaria de la propiedad y otros derechos reales en virtud de la posesión continuada en el tiempo y con las condiciones establecidas por la Ley.

Existen dos tipos de usucapión, cuyos requisitos son parcialmente distintos:

a) La usucapión ordinaria requiere:

- Posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida.

- Transcurso del tiempo. Los plazos de la usucapión ordinaria son de tres años para los derechos sobre bienes muebles y diez (o excepcionalmente veinte) años para los derechos sobre bienes inmuebles.

- Buena fe en la posesión, que se presume salvo prueba en contrario.

² V. lección 4ª, apartado 2.

³ Sobre la sucesión hereditaria o “mortis causa”, vid. lección 16ª.

-Existencia de un justo título, es decir, que el poseedor actual tenga a su favor un contrato válido apto en sí mismo para adquirir el derecho que se pretende usucapir (p. ej., una compraventa, una permuta, una donación, etc.), pero que no dio lugar a la adquisición efectiva por proceder el bien o derecho de un sujeto que no era su verdadero titular o no podía disponer de él.

b) La usucapión extraordinaria requiere solamente:

-Posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida.

-Transcurso del tiempo. Los plazos en este caso son, sin embargo, más largos: seis años para los derechos sobre bienes muebles, y treinta años para los derechos sobre bienes inmuebles (veinte en el caso de las servidumbres).

Una vez consumada la usucapión, sus efectos se retrotraen al momento en que el sujeto inició la posesión. No es posible renunciar a la usucapión futura, pero sí a la ya ganada; sin embargo, los terceros a quienes beneficie la usucapión (p. ej., acreedores del que ha adquirido por usucapión) pueden hacerla valer en su favor pese a la renuncia.

4.5. Las adquisiciones “a non domino”.

Literalmente significa “adquisición procedente de quien no es propietario”. Se denomina así a determinados supuestos de adquisición originaria de la propiedad u otro derecho real, por disposición legal, y con base en la protección de la confianza que un sujeto, con buena fe, ha depositado en quien, aparentemente, era titular del derecho transmitido y podía disponer de él. En la práctica, opera como una especie de “usucapión instantánea”, sin necesidad de transcurso del tiempo, y lleva consigo la extinción del derecho que previamente correspondiera a otro sujeto sobre el mismo bien –que, en su caso, sólo podrá reclamar la correspondiente indemnización a quien enajenó indebidamente un bien que no le pertenecía-. Los casos más importantes que se dan en nuestro ordenamiento son los siguientes:

a) Bienes adquiridos en establecimientos abiertos al público (art. 85 del Código de Comercio).

b) Adquisición de bienes muebles, con buena fe, de quien aparece como poseedor en concepto de dueño (art. 464 CC). Se exceptúan los supuestos en que el propietario originario hubiera perdido la cosa o hubiera sido privado ilegalmente de ella; en tales casos dicho propietario sigue siéndolo, y por tanto podrá reclamar la cosa mientras el poseedor actual no haya consumado la usucapión⁴.

c) Adquisición de derechos sobre bienes inmuebles, con buena fe, de quien aparece como titular de los mismos según el Registro de la Propiedad (art. 34 de la Ley Hipotecaria)⁵.

5) Causas de extinción de los derechos reales.

Cabe destacar las siguientes:

a) Destrucción o pérdida de la cosa sobre la que recae el derecho real. En ocasiones, sin embargo, el derecho real no se extingue, sino que pasa a recaer sobre los bienes o derechos que sustituyen a la cosa destruida o perdida (p. ej., sobre la

⁴ V. apartado 3.

⁵ V. apartado 6.

indemnización recibida por el propietario de una finca hipotecada), en virtud del llamado “principio de subrogación real”.

b) Consolidación. Se produce cuando se reúnen en un mismo sujeto (p. ej., como consecuencia de la sucesión “mortis causa”) la propiedad y la titularidad de un derecho real limitado sobre el mismo bien. En este caso, el derecho real limitado se extingue y subsiste una propiedad plena; se exceptúa el caso de que opere el beneficio de inventario⁶.

c) Renuncia y abandono. La renuncia a los derechos reales está sujeta a las reglas y límites generales de la renuncia de derechos (art. 6.2 CC). La renuncia a un derecho real limitado beneficia al propietario del mismo, que recupera las facultades que antes correspondían al renunciante. En el caso del derecho de propiedad, no basta con la simple voluntad de renunciar al derecho, sino que es necesario un acto de desposesión efectiva por parte del renunciante (lo que se denomina “abandono”).

d) Expropiación forzosa. Está regulada en la propia Constitución española (art. 33.3), en el art. 349 CC, y en la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Consiste en la privación temporal o definitiva por el Estado de la propiedad o de cualquier otro derecho –real o de crédito- cuya titularidad corresponde a un particular, en favor de otra persona, que puede ser pública o privada. Está sujeta a ciertos requisitos esenciales:

-Existencia de una causa justificada de utilidad pública o interés social.

-Indemnización previa al titular expropiado.

-Decisión adoptada por la autoridad competente y conforme al procedimiento legalmente establecido.

6) La publicidad de los derechos reales. El Registro de la Propiedad.

La necesidad de dar una publicidad adecuada a los derechos reales, a efectos de que puedan ser conocidos por cualquier tercero a quien hayan de afectar, se ve garantizada en el ámbito inmobiliario por el Registro de la Propiedad. En el ámbito de los bienes muebles, el principal mecanismo de publicidad –aunque más rudimentario- es la posesión; no obstante, en la actualidad existen también sistemas registrales de publicidad que se aplican a los bienes muebles de mayor valor y más fácilmente identificables (automóviles, buques, aeronaves, maquinarias con número de serie, etc.): en 1999 se creó el Registro de Bienes Muebles con objeto de unificar otros Registros previamente existentes: el de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, el de Automóviles, el de Buques y Aeronaves, el de Ventas de Bienes Muebles a Plazos, y el de Condiciones Generales de la Contratación. Cada una de dichas secciones está sometida a sus propias normas de funcionamiento y eficacia.

El Registro de la Propiedad Inmobiliaria (o, simplemente, Registro de la Propiedad) es aquella institución jurídica que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, con objeto de garantizar su publicidad y, en consecuencia, la seguridad del tráfico inmobiliario. Está regulado por la Ley Hipotecaria, cuyo texto actual es de 1946, aunque ha sido reformado en múltiples ocasiones.

⁶ V. lección 16ª.

El Registro dedica un “folio” o archivo a cada finca rústica o urbana donde se contiene toda la historia jurídica de la misma (sistema de folio real). En dicho folio se pueden inscribir todos los hechos, actos o negocios que determinen la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre la finca; la simple posibilidad de que se produzca una modificación real (p. ej., por haberse presentado una demanda ante los Tribunales, o por haberse realizado el embargo de una finca, que puede dar lugar a su ejecución y venta forzosa) también puede acceder al Registro por medio de una “anotación preventiva” con objeto de advertir a posibles terceros. Como regla general, la inscripción en el Registro no es obligatoria, sino voluntaria (aunque en la práctica es muy conveniente); y no es constitutiva, sino declarativa: las transmisiones, modificaciones, etc. se producen fuera del Registro, y luego se llevan a éste. Excepcionalmente, y en casos muy concretos, la inscripción registral tiene carácter constitutivo, en el sentido de que las modificaciones sólo se producen cuando tiene lugar la inscripción (p. ej., la inscripción registral es imprescindible para que nazca el derecho real de hipoteca). Los hechos o negocios inscribibles sólo pueden acceder al Registro cuando consten en un documento público (notarial, judicial o administrativo), sin que sea suficiente la aportación de un documento privado. Además, debe acreditarse el previo pago de los impuestos que graven el hecho o negocio de que se trate. El título cuya inscripción se pretende debe ser otorgado por quien aparezca como titular según el propio Registro, para asegurar la continuidad en la historia registral de la finca (principio de tracto sucesivo).

Los efectos que se derivan de la inscripción registral son los siguientes:

a) Protección del titular registral (“principio de legitimación”). Se presume que el titular según el Registro es el verdadero titular del derecho inscrito, y además lo posee y ejercita efectivamente. De este modo, el titular registral sólo tiene que presentar una certificación del Registro para poder ejercitar su derecho, tanto en juicio como fuera de él; y también dispone de una acción judicial especial para ver protegido su derecho a través de un procedimiento especialmente rápido y sumario (parecido en cierto modo a los interdictos posesorios), previsto por el art 41 LH.

Tales presunciones admiten prueba en contrario, pero ésta sólo se puede hacer valer acudiendo a los Tribunales y solicitando ante éstos la modificación del Registro.

b) Protección del tercero que adquiere del titular registral. No perjudican a terceros de buena fe los actos o contratos relativos a inmuebles que no hayan sido debidamente inscritos o anotados en el Registro. Además, el tercero que, confiando en lo que publica el Registro, adquiere un derecho real de quien aparece como titular registral, se ve definitivamente protegido en su adquisición, aunque aquél no fuera el verdadero titular (en virtud del llamado “principio de fe pública registral”), siempre que se den los requisitos que establece el art. 34 de la Ley Hipotecaria:

- Buena fe del adquirente, que se presume salvo prueba en contrario.
- Que se trate de una adquisición a título oneroso.
- Que la adquisición proceda del titular según Registro.
- Que el adquirente inscriba a su vez su propia adquisición.

El tercero protegido por el art. 34 LH se denomina habitualmente “tercero hipotecario”. En este caso, la presunción de veracidad del Registro no admite prueba en contrario.