

LECCIÓN 14ª. LA PROPIEDAD.

1) La propiedad privada como base del sistema económico constitucional.

La trascendencia que el derecho de propiedad tiene como base de nuestro sistema económico se pone claramente de manifiesto en el tratamiento que le dedica la propia Constitución Española en varios preceptos:

-El art. 33 reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia, advirtiendo sin embargo que la función social de estos derechos delimitará su contenido conforme a las leyes, que en todo caso habrán de respetar su contenido esencial. El mismo precepto admite la posibilidad de la expropiación forzosa, estableciendo sus requisitos mínimos.

-El art. 38 establece el principio de libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.

-El art. 128, por su parte, dispone la subordinación de toda la riqueza del país – ya sea de titularidad pública o privada- al interés general; y reconoce asimismo la iniciativa pública en la economía, la posible reserva de recursos o servicios esenciales al sector público, y la posibilidad de acordar la intervención de empresas cuando lo exija el interés general.

2) El derecho de propiedad.

2.1. Concepto, contenido y límites.

El derecho de propiedad o dominio es el derecho real que atribuye a su titular un poder jurídico pleno sobre una cosa material determinada, comprensivo, en principio, de todas las facultades posibles sobre ella, y con sujeción a los límites y directrices marcados por la ley.

El contenido del derecho de propiedad viene determinado: a) por las facultades o posibilidades de actuación que corresponden al propietario; b) por los límites que la ley le impone; y c) por los mecanismos de defensa judicial que la ley le reconoce.

a) El derecho de propiedad tiene una vocación de generalidad o plenitud, en el sentido de que, en principio, comprende todas las facultades posibles sobre la cosa que no estén excluidas por la ley, incluyendo tanto las actuales como las que puedan darse en el futuro, sin necesidad de que aparezcan específicamente atribuidas al propietario. Las facultades más importantes que, en general, se reconocen a todo propietario son:

-La facultad de goce, que incluye las de uso y disfrute de la cosa.

-La facultad de disposición, que incluye las de enajenación, renuncia, gravamen y modificación de la cosa.

-La facultad de exclusión respecto a la intromisión de cualquier otro sujeto.

b) El derecho de propiedad no tiene un carácter absoluto, sino que está sujeto a los límites que fija el legislador con carácter general para cada tipo de bienes, estableciendo lo que el propietario, en cuanto tal, puede hacer, lo que no puede hacer, e incluso lo que está obligado a hacer. Los límites del dominio, que determinan su contenido normal, deben ser establecidos por la ley con carácter general; su fijación no constituye un caso de expropiación y por tanto no da lugar a derechos indemnizatorios. Gozan de la publicidad que les proporciona la propia ley y, por tanto, afectan a

cualquier posible adquirente. Existen diferentes tipos de límites legales del dominio, que pueden venir establecidos, bien en interés público (p. ej., para la protección del medio ambiente, del urbanismo, de la defensa nacional, de la zona marítimo-terrestre, etc.), o bien en interés de otros particulares (p. ej., los límites derivados de la necesidad de regular las relaciones de vecindad entre fincas, etc.).

Distintas de los límites legales del dominio, que determinan el contenido normal de éste, son las “limitaciones del dominio”, que restringen o recortan ese contenido normal en un caso concreto. Las limitaciones del dominio suelen venir establecidas por voluntad de los particulares, y quien alegue su existencia debe probarla en cada caso, porque el dominio se presume libre de cargas y gravámenes mientras no se demuestre lo contrario (presunción de libertad del dominio). Las limitaciones del dominio sólo afectarán a un posible adquirente cuando gocen de la necesaria publicidad (p. ej., por haber sido inscritas en el Registro de la Propiedad), o cuando se demuestre que aquél conocía su existencia.

Las principales limitaciones del dominio son, por un lado, los derechos reales sobre cosa ajena¹, y, por otro, las prohibiciones de disponer de origen voluntario impuestas al propietario. Estas últimas pueden ser de dos tipos:

-De eficacia obligacional: Consisten en la obligación de no enajenar impuesta al adquirente de un bien determinado. Son admisibles en cualquier tipo de contratos y respecto a cualquier tipo de bienes muebles o inmuebles, con base en la autonomía privada; pero, en caso de infracción (es decir, si el sujeto afectado por la prohibición enajena a pesar de todo el bien), no impiden que la adquisición del tercero sea firme, y sólo dan lugar a la obligación de indemnizar por el incumplimiento.

-De eficacia real: Consisten en la privación total o parcial de la facultad de disposición que, de no mediar la prohibición, correspondería al adquirente de un bien. Tales prohibiciones tienen una trascendencia mayor, porque determinan que la posible enajenación del bien a un tercero resulte ineficaz –y, por lo tanto, perjudican también al tercero adquirente-, siempre que se les haya dado la necesaria publicidad o fueran conocidas por dicho tercero. Son muy frecuentes en la compraventa de bienes muebles a plazos (Ley 28/1998), donde se prohíbe al comprador enajenar a terceros mientras no se haya pagado la totalidad del precio. En el ámbito inmobiliario su uso es menos frecuente, ya que sólo pueden imponerse cuando se transmite un bien por negocio gratuito (p. ej., por donación), o “mortis causa” (p. ej., por testamento), pero no en otros tipos de negocios (p. ej., en un contrato oneroso).

2.2. Protección y defensa.

Para la protección de su derecho, el propietario dispone de la posibilidad de utilizar diferentes acciones ante los Tribunales. Algunas de estas acciones pueden servir también para proteger otros derechos distintos del de propiedad.

a) Acción reivindicatoria: Permite al propietario no poseedor recuperar un bien que está en poder de un poseedor que carece de título o derecho que justifique su posesión. Para que la reivindicatoria sea estimada por los Tribunales, es necesario probar: el derecho de propiedad del demandante; la identificación de la cosa; que ésta se encuentra en posesión del demandado y que éste carece de título para ello.

¹ V. lección 15ª.

b) Acción declarativa del dominio: Permite el propietario obtener una sentencia judicial que declare su derecho frente a quien lo discute. A diferencia de la reivindicatoria, no tiene una finalidad recuperatoria.

c) Tercería de dominio: Permite al propietario levantar el embargo indebidamente trabado sobre un bien suyo por deudas ajenas.

d) Acción negatoria: Permite al propietario obtener una sentencia que declare la libertad de su dominio frente a quien alega tener un derecho real limitado sobre él (la acción contraria, es decir, la que sirve al titular de un derecho real limitado para obtener una sentencia que declare su derecho frente al propietario, es la “acción confesoria”).

e) Deslinde y amojonamiento: Permiten al propietario fijar los límites de su finca respecto a las fincas colindantes.

f) Interdictos de obra nueva y obra ruinoso: Son acciones de carácter cautelar, que tienen por objeto resolver de forma urgente y provisional situaciones que pueden causar un perjuicio al propietario (o también a otros sujetos). El primero tiene por finalidad suspender una obra en construcción; el segundo, adoptar precauciones –que pueden llegar incluso a la demolición- respecto a un edificio, árbol o pared que amenaza ruina o caída. Ambos procedimientos tienen carácter sumario, por lo que no producen efecto de cosa juzgada.

3) Situaciones de cotitularidad.

3.1. La comunidad de bienes o derechos.

Las situaciones de copropiedad o cotitularidad (es decir, el hecho de que varios sujetos sean titulares de la propiedad u otro derecho real sobre una misma cosa) se pueden organizar con arreglo a diferentes sistemas. El sistema que se aplica con carácter general –salvo contadas excepciones- en nuestro Derecho es el régimen llamado de “comunidad ordinaria”, “comunidad romana” o “comunidad proindiviso”, cuyos rasgos más importantes son los siguientes:

a) Cada uno de los comuneros (o copropietarios, si se trata del derecho de propiedad) tiene una cuota ideal sobre la cosa o derecho, de la que puede disponer libremente, sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás. En caso de que uno de los comuneros venda su cuota a un tercero, los demás pueden ejercitar un derecho de retracto sobre ella.

b) Cada comunero puede exigir en cualquier momento que se proceda a la división de la cosa común; la división se realizará materialmente o, si ello no es posible, económicamente (es decir, vendiendo la cosa y repartiéndose el precio obtenido). Los comuneros pueden pactar que la cosa permanezca indivisa, pero el pacto de indivisión no puede durar más de diez años.

c) La cuota de cada comunero determina su participación en los beneficios y cargas, en la toma de decisiones, y en la división de la cosa común. Las cuotas se presumen iguales, salvo prueba en contrario.

d) Las decisiones sobre la administración de la cosa común requieren mayoría de cuotas; en cambio, las decisiones que impliquen alteración o disposición de la cosa común, requieren la unanimidad.

e) En el caso de que la comunidad de bienes o derechos tenga su origen en la creación de una sociedad sin personalidad jurídica, el régimen aplicable será, ante todo, el que resulte del contrato de sociedad.

f) Un supuesto especial es el de las comunidades universales, que recaen, no sobre un bien o derecho concreto, sino sobre todo un patrimonio (p. ej., la comunidad hereditaria, cuando concurren varios herederos). En estos casos, las cuotas de los comuneros no recaen sobre cada uno de los bienes o derechos, sino sobre el patrimonio en su conjunto; sólo cuando se proceda a la partición o división se concretarán las cuotas sobre bienes determinados².

3.2. La propiedad horizontal.

Se denomina así al régimen aplicable a los edificios donde existe una pluralidad de pisos o locales. Dicho régimen viene establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960. Sus caracteres esenciales son los siguientes:

a) Cada propietario tiene la propiedad privativa de su piso o local. Esa propiedad está sometida a importantes límites por razón de las relaciones de vecindad.

b) Sobre los elementos comunes del edificio se da una copropiedad especial; así, p. ej., es indivisible, y no hay derechos recíprocos de adquisición preferente.

c) La propiedad privativa sobre los pisos o locales y la copropiedad sobre los elementos comunes están vinculadas de forma indisoluble: las partes en copropiedad sólo pueden ser enajenadas, gravadas o embargadas junto con el elemento privativo.

d) La descripción de los diferentes elementos del edificio y el régimen general de derechos y obligaciones de los propietarios vienen establecidos en el título constitutivo y en los estatutos de la comunidad de propietarios. El contenido del título y de los estatutos, una vez inscritos en el Registro de la Propiedad, obligan a cualquier tercero adquirente de pisos o locales.

e) Cada propietario tiene una cuota que define su participación en la toma de decisiones y en la contribución a los gastos comunes.

f) Las decisiones más importantes que afectan a la comunidad (p. ej., la modificación del título constitutivo o de los estatutos) requieren unanimidad; para las demás decisiones se establecen en la Ley diferentes mayorías, en función de su mayor o menor trascendencia.

g) En caso de incumplimiento por un propietario de su obligación de contribuir a los gastos comunes, la comunidad dispone de diferentes mecanismos para exigir el pago: para ello, puede acudir a un procedimiento judicial simplificado (el proceso “monitorio”); además, se trata de un crédito privilegiado, y garantizado con hipoteca legal tácita sobre el piso o local del propietario incumplidor, lo que, en la práctica, significa que la comunidad puede exigir el pago de las cuotas pendientes al comprador del piso o local.

h) El régimen de propiedad horizontal se aplica también, con ciertas adaptaciones, a los complejos inmobiliarios privados (esto es, a las urbanizaciones privadas, donde también concurren elementos privativos y elementos comunes).

² V. lección 16ª.

4) Propiedades especiales por razón del objeto.

4.1. La propiedad intelectual.

Está regulada en la Ley de Propiedad Intelectual, cuyo Texto Refundido es de 1996.

Se denomina “propiedad intelectual” o “derecho de autor” al conjunto de facultades de carácter personal y patrimonial que el ordenamiento atribuye al autor de una obra científica, artística o literaria sobre la misma.

La propiedad intelectual corresponde al autor por el mero hecho de la creación de la obra; sin embargo, resulta conveniente proceder a la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Intelectual, fundamentalmente a efectos de prueba.

El contenido de la propiedad intelectual es doble:

a) El llamado “derecho moral de autor” tiene un contenido extrapatrimonial y un carácter personalísimo; en consecuencia, es irrenunciable, imprescriptible, inembargable e intransmisible. Incluye, entre otros aspectos, la decisión sobre la divulgación o sobre la retirada de la obra, el derecho al reconocimiento de la paternidad intelectual, y el derecho a exigir el respeto a la integridad de la obra.

b) El llamado “derecho patrimonial de autor” es el derecho a explotar económicamente la obra y a obtener sus beneficios cuando se difunde por cualquier medio. Es un derecho transmisible y negociable, y tiene una duración temporalmente limitada (en general, se extingue a los setenta años de la muerte del autor), transcurrida la cual la obra pasa a ser de dominio común.

4.2. La propiedad de los recursos hidráulicos y minerales.

Su régimen está contenido en la Ley de Aguas de 1985 y en la Ley de Minas de 1973. En nuestro Derecho, tanto los recursos hidráulicos (es decir, las aguas terrestres, tanto superficiales como subterráneas) como los recursos minerales de cualquier naturaleza pertenecen al dominio público estatal, sea cual sea la titularidad –pública o privada- de la finca donde se encuentran o por donde transcurren. Sin embargo, su explotación económica puede ser atribuida a los particulares, fundamentalmente a través de concesiones administrativas.

4.3. La propiedad urbanística.

La Ley del Suelo estatal (Texto Refundido de 2015) y las diferentes Leyes Autonómicas establecen el régimen aplicable a la propiedad sobre fincas situadas en zonas afectadas por el planeamiento urbanístico durante el período de urbanización y edificación de las mismas. Los principios esenciales de la propiedad urbanística son los siguientes:

a) El ejercicio por el propietario de sus facultades urbanísticas está sujeto a los límites y deberes impuestos por la ley y por los planes urbanísticos, dependiendo de que la finca esté situada en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable. La ordenación urbanística, como regla general, no confiere derechos indemnizatorios a los afectados.

b) La comunidad en su conjunto debe participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos (p. ej., mediante la cesión forzosa de terrenos a los Ayuntamientos o mediante el pago del impuesto de plusvalías).

c) El reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico (incluyendo, p. ej., la revalorización de los terrenos o la obligación de asumir todos los

costes de la urbanización) deberá hacerse entre todos los propietarios afectados en proporción al terreno que hayan aportado. Para ello pueden utilizarse diferentes técnicas, como la reparcelación urbanística o las “transferencias de aprovechamiento urbanístico”.

4.4. La propiedad rústica.

Está regulada en diferentes Leyes, como la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 o la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 1995. Entre los principios esenciales que rigen esta forma de propiedad, destacan los siguientes:

a) El uso del suelo rústico (de titularidad pública o privada) debe ser el más adecuado a su naturaleza, con subordinación a las necesidades generales, garantizando la introducción de las mejoras necesarias para la mejor explotación de los recursos y que el trabajo agrícola se preste en las mejores condiciones; todo ello sin perjuicio de asegurar la debida rentabilidad para su propietario.

b) Las fincas rústicas deben mantener, en la medida de lo posible, su destino económico, y deben organizarse de la forma más racional y rentable; para ello existen diferentes mecanismos, como la fijación de unidades mínimas de cultivo, el retracto de colindantes (art. 1523 CC) o la concentración parcelaria.

c) Debe fomentarse la subsistencia de las explotaciones agrarias y la protección de los cultivadores directos. En el caso de los arrendatarios, su protección se articula a través de la Ley de Arrendamientos Rústicos³.

³ V. lección 10ª.