



Tema 3. Derechos Reales

Fundamentos de Derecho Mercantil (Universidad Pontificia Comillas)

TEMA 3. DERECHOS REALES

1. LOS BIENES. CONCEPTO Y CLASIFICACION

Lo característico para que un bien o una cosa tenga consideración jurídica es que sea susceptible de aprobación. Así, todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles.

La apropiación no sólo se aplica a las cosas corporales, sino también, a las incorporeales, en este caso la sujeción consiste en la posibilidad de disfrute exclusivo y disposición de este.

- **Cosas corporales e incorporeales:** lo son en función de su corporeidad o tangibilidad. Entre las corporales se encuentran los bienes capaces de transportarse de un lugar a otro por impulso propio. Las cosas incorporeales incluyen supuestos heterogéneos, que son objeto de regímenes jurídicos distintos. Se sitúan en esta categoría: aquellas cosas que solo intelectualmente se perciben y los bienes perceptibles físicamente, aunque con una consistencia etérea que se pueden utilizar para satisfacer las necesidades humanas.
- Nuestro código civil considera que los derechos forman parte de las cosas o bienes, y los configura como cosas incorporeales.
- **Bienes muebles e inmuebles:** lo son en función de la posibilidad de desplazamiento de las cosas. Según el artículo 334 CC, los bienes inmuebles se dividen en cuatro grupos:
 - Inmuebles por naturaleza: pertenece el suelo y los bienes como minas, canteras y escoriales, mientras su materia pertenezca unida al yacimiento, y las aguas vivas y estancadas.
 - Inmuebles por incorporación: se trata de bienes adheridos de modo fijo al suelo, de tal modo que no pueden separarse sin el deterioro del objeto (edificios, caminos, árboles y plantas...).
 - Inmuebles por destino: bienes que son muebles por naturaleza, pero que, por haber sido destinados por su titular al servicio de un bien inmueble, quedan sometidos al régimen jurídico de inmuebles.
 - Inmuebles por analogía: se trata de derechos que tienen los inmuebles por objeto, a los que se asimilan a efectos de la aplicación de su régimen jurídico.

Bienes muebles: delimita esta categoría por un doble criterio: residual (aquellos bienes que no se mencionan en el artículo 334) y en función de su movilidad o transporte. Los buques y yates son bienes inmuebles (excepción). Los bienes muebles pueden ser consumibles y no consumibles.

- **Bienes públicos y privados:** los bienes públicos se dividen en los pertenecientes al Estado y los que pertenecen a las provincias y municipios. Los del Estado incluyen los destinados al uso público y los que sin ser de uso común se hallan destinados a algún servicio público o al fomento de la riqueza natural. De los que pertenecen a las provincias y municipios son los de dominio público los bienes de uso público; todos los demás, se denominan patrimoniales. Los bienes privados son bienes de propiedad privada que pertenecen a particulares.

2. DERECHOS REALES: CONCEPTO Y CARACTERES

Un derecho real presupone una relación directa entre una persona y una cosa, es aquel que recae sobre un bien. El derecho de crédito supone una relación jurídica construida entre dos personas, acreedor y deudor; el primero, titular del derecho, está facultado para exigir al deudor. Así, constituye un derecho de crédito, el derecho del comprador frente al vendedor de exigir la entrega de la cosa comprada y, el comprador de exigir el pago del precio.

Las facultades que integran los derechos reales son:

- **Facultad de realización directa del interés:** la facultad de que el titular del derecho pueda realizar de manera directa en interés que recae sobre una cosa, sin necesidad de una prestación a cargo de un tercero.
- **Facultad de exclusión:** permite adoptar las medidas necesarias para evitar una intromisión de un tercero o poner fin a una perturbación o lesión ya producida.
- **Facultad de persecución:** permite perseguir o dirigirse contra la cosa cualquiera que sea su poseedor, a través de las llamadas acciones reales dirigidas a recuperar la posesión.
- **Facultad de disposición:** posibilidad de que su titular pueda enajenar o transferir su derecho a terceras personas, así como gravarlo con otros derechos, o extinguirlo mediante renuncia.

En la categoría de derechos reales, la propiedad es el derecho real pleno por excelencia, ya que atribuye a su titular el mayor número de facultades sobre una cosa, que exceden de las meras facultades de goce, disposición y reivindicación. Los derechos reales limitados atribuyen a su facultad sólo determinadas facultades sobre una cosa y recaen siempre sobre una cosa que es propiedad de un tercero.

Estos derechos reales limitados se clasifican en derechos reales de gozo y de realización de valor. Los primeros permiten a su titular utilizar o gozar, con distinta intensidad según los casos de una cosa ajena. Se sitúa el usufructo, uso y habitación, servidumbre y superficie y vuelo.

Los derechos de realización de valor confieren a su titular la facultad de realizar una cosa para satisfacer su interés. Se trata de garantías que, en cuanto recaen, sobre una o varias cosas determinadas, se denominan reales; su finalidad es asegurar el cumplimiento de una deuda de la que es titular el acreedor.

3. PROPIEDAD Y POSESION

La propiedad opera sobre bienes. El derecho de propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene

derecho a usar el mismo, disfrutarlo, proteger y rechazar cualquier intromisión o agresión de un tercero que limite o impida el ejercicio de goce.

Le ampara una serie de acciones que permiten que su derecho sea respetado y pueda ejercitarse. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla, toda vez que la misma no haya sido transferida por un título legal e irrevocable al margen de las excepciones que la buena fe, la inscripción en un registro y el carácter oneroso de la adquisición pueden deparar e, inmunizar en ese caso al sucesivo adquirente que deviene propietario.

Toda persona, física o jurídica puede ser propietario. No toda persona tiene aptitud para contratar y relacionarse en el tráfico. Y del mismo modo, no todos los bienes son susceptibles de ser apropiados, determinados bienes no gozan de utilidad, de ser aprehensibles o de estar fuera de comercio. Existe una relación entre el sujeto y el objeto que otorga a su titular una plenitud de derechos, pero también de efectos y eficacia jurídica y económica.

Se diferencia de la disposición en que ésta permite hacer lo que uno quiera = enajenar + gravar.

El derecho de propiedad otorga a su titular una serie de derechos que a su vez completan al mismo: derecho a usar el bien o la cosa de acuerdo con la naturaleza de

esta, derecho de goce sobre la misma, de modo que adquiere y aprovecha los frutos o réditos que la misma genera y derecho de disposición del bien.

3.1. Objeto del derecho real de propiedad

Son los bienes, las cosas corporales, sean bienes inmuebles, sean muebles, las que son objeto del derecho de propiedad. Todo derecho real presupone una relación o interés directo entre una persona y un bien, interés o relación que se plasma en todo un haz

El titular puede disponer del bien en su conjunto, bien en sus distintos componentes, cambiando la conjunción, permutándola, adicionando o segregando componentes, enajenarlos, gravarlos, incluso asegurarlo al tener un interés sobre los mismos, en cuanto objeto del propio contrato o relación aseguraticia. La propiedad se puede limitar. Toda persona, física o jurídica puede ser propietario.

3.2. Modos de adquisición de la propiedad y su protección

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada o intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Los frutos de un bien pertenecen a priori a su titular dominical.

3.3. La posesión

Poseer es tener, ocupar, disfrutar, al margen del título por el cual se puede tener, detentar, disfrutar u ocupar un bien. La posesión es la tenencia de cosas materiales y el ejercicio de los demás derechos, sean reales o no.

Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho (Ej.: ocupas).

Usucapión: para adquirir un bien que no es tuyo se necesita que transcurra un periodo de tiempo determinado que va a depender si procedemos de buena fe o mala fe y de que sean bienes muebles o bienes inmuebles.

Una persona posee de buena fe a la vista ciencia y paciencia.

- En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión.
- El que suceda por título hereditario no surgirá las consecuencias de una posesión viciosa de causante.
- Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas; pero necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar los derechos.
- No puede reconocerse en dos personalidades distintas.

El poseedor puede perder su posesión:

- Por abandono de la causa.
- Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
- Por destrucción o pérdida total de la cosa.
- Por la nueva posesión de otro.

Derechos reales de garantía: hipoteca, prenda, anticresis. Son relaciones entre una persona y una cosa. Es aquel derecho mediante el cual un acreedor garantiza la recuperación de una deuda mediante la afección a un bien inmueble.

4. LAS GARANTIAS REALES. PRENDA E HIPOTECA

Las garantías reales son derechos reales sobre cosa ajena, sean estos bienes inmuebles como muebles, sean créditos o derechos y que nacen de un pacto o convenio contractual entre el otorgante deudor y el acreedor garantizado. Limitan el pleno dominio del propietario, del titular dominical que los afecta en garantía del cumplimiento de una obligación.

¿Cuál es la diferencia entre hipoteca, prenda y anticresis?

- La **hipoteca** recae sobre bienes inmuebles, es el único derecho real que se constituye mediante la inscripción en el Registro de Propiedad. Por el principio de tracto sucesivo se inscribe primero el bien y luego la hipoteca, sino no es válido. Hay que tener en cuenta si el bien ha sufrido un embargo (solo un Juez y Hacienda pueden decretar el embargo de un bien). La primera vez que se escribe un bien inmueble se denomina inmatriculación. Para los buques se da una hipoteca especial.
- La **prenda** recae sobre bienes muebles, no se necesita inscribir en el Registro de la Propiedad. Para que sea eficaz su constitución se necesita que exista fehaciencia de la fecha.
- Por la **anticresis** el acreedor adquiere el derecho a percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito.

4.1. Servidumbre

Es un derecho real que surge con una limitación a la propiedad plena para garantizar un derecho necesario para un tercero sobre tu bien.

- **Servidumbre de paso:** la ley obliga a que una finca no quede enclavada, se hace gratuitamente porque es una obligación legal. Lo mismo pasa con las tuberías del agua. Te tienen que decir si la propiedad tiene una limitación. Siempre por la parte menos gravosa que sea al otro.
- **Servidumbre de vertido de aguas**
- **Servidumbre de luces y vistas**
- **Servidumbre de arboles**