

Tema 2: ESTRUCTURA Y CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

EL SUJETO DE LOS DERECHOS REALES: CAPACIDAD. SUJETO ACTIVO Y SUJETO PASIVO.

Sujeto activo: titular, cualquiera con capacidad jurídica patrimonial (art 29 y 30 C.c.) Puede corresponder a varios sujetos conjuntamente. Puede ser persona física o jurídica, individualmente determinada (derechos reales subjetivamente personales) o bien corresponder a quien en cada momento sea propietario de la cosa (derechos subjetivamente reales).

Sujeto pasivo: puede serlo cualquiera, q tenga capacidad de obrar.

Como el derecho de crédito, el real pertenece a una persona (como poco) a su titular, como ya he dicho puede pertenecer a varios conjuntamente así la copropiedad, cuando la cosa objeto de propiedad pertenece a varios. Caben incluso situaciones en las q se dé una distribución de facultades (enfiteusis. Tiene declarado la Dirección Gral. de Registros q no cabe la cotitularidad solidaria.

EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES. REFERENCIA A LA DOCTRINA DE LAS COSAS. EL PROBLEMA DE LOS DERECHOS SOBRE DERECHO.

Cosa: elementos exteriores a la persona susceptibles de apropiación(punto de vista jurídico. Savigny afirmaba q se tratan de cosas de naturaleza no libre. Aunque en los bienes de dominio publico son las cosas publicas no susceptibles de apropiación (aguas aire..))De todos modos en ellos se han establecido derechos reales.

Se dividen en dos tipos:

*Bienes muebles

*Bienes inmuebles Arts 333 y SS Cc.

Esta clasificación proviene del derecho romano. Cosas de naturaleza mueble pueden acabar siendo inmuebles por destino(art.334 Cc.) Cosas adheridas a un bien mueble del cual no pueden ser separadas sin ser dañadas o dañar al bien inmueble.

El derecho de crédito tiene por objeto la conducta de otra persona; el real una cosa.

Ciertamente el derecho de crédito puede otorgar el poder de exigir conductas q recaigan sobre cosas pero en ellos no hay poder directo sobre la cosa sino q sólo tiene señorío sobre la conducta del obligado, y solo a partir del momento en q se realice la entrega de la cosa es cuando adquiere el derecho real. Por lo tanto sino se produce la prestación no puede, por ejemplo, pretender q se la entregue quien la tenga.

La cosa cambia con los derechos reales ya q se tiene un poder directo e inmediato sobre la cosa y ejercible erga omnes. Si la cosa nos es arrebatada podemos pedir q nos la devuelva quien sea q la tiene.

Esto queda claro en la teoría pero en la practica hay casos de derechos reales q son muy difíciles de diferenciar de lo de crédito. Un ejemplo es el usufructo q es un derecho real sobre cosa ajena q nos permite usarla y disfrutarla, más tb el arrendatario de una finca la posee y la disfruta. El usufructo es un derecho real y el arrendamiento es solo un derecho de crédito. Hay q insistir en aquel(usufructo) se tiene la cosa directamente sometido a él, mientras q en éste (arrendamiento) se recibe continuamente una prestación del arrendador, prestación q consiste en mantenerle el goce pacifico de aquella. O sea al usufructuario se le entrega la cosa usufructuada para q use en ella el poder directo q sobre la misma le corresponde; y el dueño, como si

dijéramos, se desentiende y deja al otro hacer y desarrollar su señorío. Mientras q en el arrendamiento, el dueño q arrienda, no entrega la cosa al arrendatario para q éste haga por si, sino q le proporciona continuamente la utilidad de la misma, mediante una conducta activa, para hacer posible la cual, le da posesión de la cosa.

Existen otros casos de dchos de crédito q permiten a su titular estar en posesión de una cosa q ha recibido del obligado, como por ejemplo el comodato. En ellos una vez realizada la entrega, el obligado sigue cumpliendo su prestación q consiste en mantener al acreedor en la tenencia de la cosa. El deudor tiene un poder de hecho sobre la cosa, la posesión, su tenencia efectiva.

Sin embargo una cosa es la posesión y otra bien distinta es el dcho real.

Si el usufructuario le arrebató la cosa a un tercero, puesto q le corresponde un poder jurídico directo sobre él, puede reclamarla a cualquiera q la tenga y obtener del juez q se le reintegre para su disfrute.

Mientras q si el arrendatario o el comodatario es despojado, como carece de un señorío directo y solo es mantenido por el arrendador en el goce de la misma, podrá pedir a este q le proporcione de nuevo tal goce pero no le cabe dirigirse contra él, o contra quien tenga la cosa (ya q carece de poder directo sobre la cosa y solo tiene dcho a una conducta del arrendador.)

¿ Puede recaer un derecho real sobre otro derecho real? No, no puede producirse un derecho real sobre otro derecho, quedaría en suspenso uno sobre otro, claudica y su ejecución es incompatible. El derecho derivado siempre sigue al inicial.

CONTENIDO DE LOS DERECHOS REALES. CLASIFICACION Y TIPOLOGIA DE LOS DERECHOS REALES. TIPOS DUDOSOS. EL LLA MADO IUS AD REM. LA CUESTION DEL NUMERO Y CREACIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

El contenido de derecho real es el señorío q se atribuye sobre la cosa. Si es pleno es un derecho de propiedad y si se atribuye un poder mas reducido se esta ante lo q se llama un derecho real limitado o derecho real sobre cosa ajena.

En este caso al no tener el pleno poder sobre ella, no es nuestra sino q es de otro, de todos modos tenemos cierto poder sobre ella, q aunque no es pleno sino limitado, limita a su vez el poder del dueño sobre la cosa.

Las disposiciones legales q fijan el contenido de cada tipo de derecho real no son, en principio, imperativas. De forma q salvo precepto en contra, los particulares pueden modificarlo en los casos concretos, en los q rige, siempre y cuando lo permita la ley.

En función de las distintas utilidades q reporta las cosas se han creado varios contenidos:

*derecho de propiedad: se otorga un señorío total sobre la cosa, permite al titular todas las facultades sobre la cosa, art 348 Cc.

*posesión: poder de disposición, puede llevarlo a cabo el propietario.

*derecho real en cosa ajena: lo q se otorga es solo un poder parcial sobre aquella, q la deja fuera de nuestro señorío en todo lo demás. Dentro de este tipo de derecho real encontramos tres tipos de derecho sobre cosa ajena o derechos limitativos de la propiedad: _de goce: el poder q otorgan es el de gozar y disfrutar, en general, de utilizar o aprovecharse. Usufructo, uso, habitación, servidumbre, superficie, censo, aprovechamiento por tiempo compartido.

El censo es una carga real, q no consiste en gozar de nada pero q faculta para obtener prestaciones a cargo de dicha cosa.

_De garantía: poder q se otorga sobre la cosa ajena es el de hacer q si incumple una obligación q se aseguro con aquel derecho, la cosa objeto de este sea vendida, para hacerse cobro con su precio, de la obligación insatisfecha. Tales son los derechos de hipoteca, prenda y anticresis.

_ De adquisición: cuando el poder q otorgan es el de q el titular haga suya (pagando su valor) si es enajenada por su dueño, la cosa ajena sobre q recae el derecho. Son tales los de tanteo y retracto y opción de compra.

Resulta dudoso el derecho de retención q puede ser entendido como derecho de tanteo o incluso de garantía.

Ius ad rem: son las expectativas reales de adquisición. El ordenamiento jurídico protege la esperanza de adquirir un derecho real. El titular de esta expectativa tiene un derecho a adquirir un derecho real, pero todavía no es titular porque faltan algunos de los elementos q predispone la ley. En latín significa derecho hacia la cosa. En esta situación se encuentra el acreedor q tiene garantizado un derecho de crédito con anotación preventiva en el Registro de Propiedad, afectando a un bien inmueble determinado.

Tiene eficacia jurídica frente a terceros, puede hacerse valer frente a todos. Se trata de situaciones intermedias entre los derechos personales o de crédito y los derechos reales sobre las cosas. El titular de la expectativa por serlo de un derecho real, lo es de un derecho dotado de eficacia propia del derecho real.

Por último, respecto al número de derechos reales existen varias posturas, la doctrina y la jurisprudencia están muy divididas, Lacruz aboga por numerus apertus mientras q Storch o Castan por numerus clausus.

Las razones utilizadas para defender los numerus clausus son:

*derecho real, seguridad jurídica debe conocerse de qué derecho real se habla, qué derecho es el me obliga o del q disfruto.

*orden público, de nuevo la seguridad jurídica, la imposibilidad de crear nuevos derechos reales.

*todas las posibilidades de uso o explotación de una cosa o explotación de una cosa ya están políticamente agotadas.

VIDA DE LOS DERECHOS REALES. NACIMIENTO, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS MISMOS.

ART 609 Cc. Dispone q la propiedad se adquiere por la ocupación, se transmite por ley, por donación, por sucesión intestada y testada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la prescripción.

Distinguimos entre los modos de adquirir originarios y derivativos. Los primeros hacen adquirir la propiedad independientemente de cualquier otra persona y por tanto necesariamente libre de cualquier carga como por ejemplo la ocupación.

Los segundos, los modos de adquisición derivativos son los q hacen adquirir una propiedad fundada en un precedente derecho q tenia otra persona y por consiguiente sujeta alas mismas características, facultades y cargas q prestaba el dueño precedente.

Volviendo a la enumeración del art 609 podemos señalar:

*la ocupación: modo originario. Los derechos reales in re aliena(en cosa ajena) no pueden adquirirse por

ocupación puesto q debe mediar otro negocio jurídico, obra del dueño de la cosa para q se constituya cosa q no ocurre en la ocupación.

*la sucesión mortis causa: tanto testada como intestada, constituye un específico fenómeno de transmisión por muerte de un patrimonio q se aplica tanto a derechos reales como a derechos y obligaciones.

La extinción y pérdida del derecho real puede tener lugar por tres caminos:

*perdida de la cosa, ha de ser total, la pérdida parcial supone una modificación objetiva del derecho real, q continua existiendo sobre la parte subsistente de la cosa. Es indiferente q la pérdida haya sido por causa fortuita, negligente, dolosa. Si el tercero destruye la cosa por negligencia o dolo será sujeto de una obligación de indemnizar el daño producido, pero el derecho real queda extinguido. También es pérdida de la cosa cuando esta queda inapta para servir q su destino económico, q se traduce en la imposibilidad de q el titular del derecho real realice sobre ella la función económica del mismo.

*la consolidación, q tiene lugar cuando concurren en la misma persona el acreedor y el deudor (art1192 Cc.) el derecho real se extingue cuando en una misma persona el poder dominical y el titular del derecho real q lo grava.

*renuncia y abandono, por renuncia se entiende un negocio jurídico unilateral por el cual el titular de un derecho subjetivo lo extingue espontáneamente y no se consideran auténticas las renunciaciones traslativas, pues carecen de efectos extintivos, y las bilaterales tampoco al no tener el requisito de la unilateralidad y hacer tránsito hacia otras figuras distintas.

La renuncia no necesita para su efectividad el conocimiento ni el consentimiento de la persona favorecida.

El abandono es una forma de renuncia q se caracteriza por la desposesión de la cosa. El ánimo d renunciar a la propiedad lo mismo puede tenerse después de la pérdida de la posesión q coetáneamente con el hecho de dejar de poseer.

*la revocación, tiene lugar cuando, en virtud, de un cambio de voluntad del q transmitió la cosa permitido por la ley, vuelve a su patrimonio. Paradigma de la revocación es la donación.

Se requiere una primera voluntad positiva de transmitir el dominio y de hacer efectiva la transmisión. Mediante tal revocación se destruye una enajenación por lo q no hay revocación si el dominio no ha llegado a desplazarse.

*expropiación forzosa, la expropiación forzosa por motivos de utilidad publica e interés social lo mismo recae sobre la propiedad q sobre otros derechos o intereses legítimos. Su desarrollo pertenece al derecho administrativo