

TEMA LA PROPIEDAD

DEFINICIÓN DE PROPIEDAD

El artículo 348 del Código Civil Español, define la propiedad como *el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*.

La propiedad se entiende mejor cuando se la contempla desde el ámbito procesal, de la protección del derecho del propietario, mediante la acción reivindicatoria. Cuando el propietario pierde la posesión de la cosa puede reivindicarla de quien la posee. Se trata del derecho en acción. El Código Civil dice en el mencionado artículo que: *El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla*.

La propiedad es uno de los derechos más antiguos y a lo largo de la historia ha sido objeto de múltiples definiciones, dependiendo del modelo de estado y del marco histórico en que se producía dicha definición. De ahí que el concepto legal de la propiedad esté siempre influido por el ambiente histórico en que se formula.

Así por ejemplo cuando el Código Napoleónico declara que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa del modo más absoluto sin otras limitaciones que las legales, y que nadie puede ser privado de su propiedad más que por su expropiación, fundada en causa justificada de utilidad pública y previa la correspondiente indemnización, en realidad lo que hace es consagrar uno de los resultados de la revolución de 1789: la propiedad libre de las cargas feudales del Antiguo Régimen.

Nuestro Código Civil, redactado en 1889, está influido en cierta manera por la codificación napoleónica. El ambiente de la época era también liberal, pero ya no necesitaba de retórica alguna para imponerse como en la Revolución Francesa, y por eso no aparece en el artículo 348 la frase del modo más absoluto.

Desde un punto de vista técnico-jurídico tiene suma importancia el tema de las limitaciones para una definición de la propiedad, pues son las que concretan su contenido. En abstracto puede decirse que el propietario tiene las facultades de goce y disposición más amplias sobre el objeto, pero eso será muy poco si no se dice hasta dónde pueden llegar aquellas o en qué se sustancian. Como esto es importante, debido a su multiplicidad y diversidad, nos hemos de contentar igualmente con la abstracción que significa la remisión a las limitaciones establecidas por las leyes, y conjugando esta abstracción con la anterior tenemos que la definición del artículo 348 del Código Civil viene a ser como un marco susceptible de ser rellenado en cada momento histórico de una manera distinta.

Por último, la propiedad del Código Civil, recordemos que fue redactado en el siglo XIX, es una propiedad sometida a un régimen de plena libertad de comercio. Se trata de suprimir las trabas y obstáculos que impidan su libre tráfico. El propietario puede, en todo momento, convertir libremente en dinero su propiedad. Esta libre convertibilidad de la propiedad en dinero crea y fomenta el mercado de propiedades, que en el régimen de la propiedad amayorazgada, amortizada o vinculada no existía. La propiedad es un bien de mercado y es el mercado quien le proporciona su verdadero contenido económico.

La propiedad no es solamente una institución jurídica, por ello, es objeto de estudio, además de por el derecho, por diversas disciplinas sociales: la economía, la sociología, la política, etc. Tal y como ya hemos visto, el modelo de la institución de la propiedad está directamente relacionado con el modelo de estado y, por ello, el punto de vista primero debe ser la norma superior de nuestro ordenamiento jurídico: la Constitución.

LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1978

En el artículo 33 de la vigente Constitución Española se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la

herencia. Dicho artículo establece también:

- La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
- Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos salvo por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Nuestra Constitución incluye el derecho de propiedad dentro de la sección 2ª del capítulo II, pero no en la sección 1ª, que trata, según su rúbrica, De los derechos fundamentales y de las libertades públicas. Esta ubicación es importante en cuanto que se extrae de ella la consecuencia de un mayor o menor rigor protector a tenor del artículo 53 de la propia Constitución. Dicho artículo 53 regula

Por otro lado y dado que el artículo 33 termina con un apartado que veda que pueda el titular ser privado de sus bienes y derechos salvo por causa justificada de utilidad pública o interés social, y siempre mediante la correspondiente indemnización y de acuerdo con lo dispuesto en las leyes, el Tribunal Constitucional dice que *la propiedad es como un derecho subjetivo, debilitado, sin embargo, por cuanto cede para convertirse en un equivalente económico, cuando el bien de la comunidad, concretado en el artículo 33.3 por la referencia a los conceptos de utilidad pública, o interés social, legitima la expropiación*. Mediante un procedimiento público regulado en la legislación vigente la Administración pública se queda con el bien a cambio de un precio, es lo que conocemos por procedimiento expropiatorio.

TIPOS DE PROPIEDAD

El artículo 38 del Código Civil consagra como principio general que las personas jurídicas pueden adquirir y poseer toda clase de bienes.

La propiedad se ejerce sobre un bien. El bien es el objeto del derecho que puede consistir tanto en determinadas manifestaciones de la voluntad de una persona, como en actos o prestaciones de ésta, en determinadas actividades, o en las cosas en sí mismas. Todo ello constituyen los bienes en cuanto pueden ser objeto de apropiación.

PROPIEDAD PÚBLICA Y PROPIEDAD PRIVADA

El artículo 348 del Código civil atiende a la persona para determinar un criterio de clasificación de los bienes, diferenciando aquéllos que son de dominio público de aquéllos que pertenecen a una persona particular, considerando dentro del primer grupo aquellos bienes que pertenecen al Estado o a las entidades públicas y que se corresponden con los destinados al uso público. Son por tanto bienes de **propiedad pública**: los caminos, los canales, los puentes, los puertos, las riberas, las playas, por estar destinados al aprovechamiento general; y aquellos otros que, sin estar afectados a un uso común, también están afectados a algún servicio público, como las murallas, fortalezas y otras obras de defensa del territorio.

Igualmente se comprenden dentro del concepto de dominio público aquéllos de uso público que pertenecen a las Comunidades Autónomas, a las provincias o a los pueblos, como son los caminos, las plazas, las calles, los paseos y las obras públicas de servicio general. Todos estos bienes se caracterizan por existir un acto de afectación o destinación, cuya desaparición no determina una variación en la titularidad del bien, pero sí en su régimen, a tenor del artículo 132 de la Constitución que contempla los bienes de dominio público bajo las características de **inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad** y que determina que la ley establezca su régimen jurídico.

Tienen la consideración de bienes de **propiedad privada** todos aquéllos que pertenecen a los particulares y aquéllos que pertenecen al Estado y a las Comunidades Autónomas. Aunque el Código civil no hace referencia a ellas por ser muy anterior a su existencia, ellos no es obstáculo para que éstas tengan bienes de

propiedad privada y bienes de propiedad o dominio público, a tenor de las normas sobre trasposos y por el hecho de haber asumido las correspondientes competencias.

También el Código civil utiliza la expresión *municipio* en un doble sentido, a saber: como entidad local organizada o como universalidad de individuos o pueblo, lo que le permite distinguir entre bienes propiedad del Ayuntamiento en su consideración de ente independiente y bienes de directo aprovechamiento por el comunal o colectivo de vecinos, o bienes comunales, para establecer un régimen jurídico distinto. A los primeros se les aplican las leyes administrativas y a los segundos, primeramente las leyes civiles y después las leyes administrativas.

Los bienes objeto de propiedad privada habrán de ser, de acuerdo con su naturaleza y con su régimen jurídico, susceptibles de posesión. El objeto del dominio son siempre cosas materiales. Sólo por vía de analogía puede hablarse de dominio sobre bienes inmateriales, que las leyes regulan como una de las llamadas propiedades especiales (propiedad literaria, artística, científica, industrial).

OTROS TIPOS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA, URBANA, RÚSTICA, etc.

La propiedad inmobiliaria es la propiedad del suelo y en función del tipo de suelo, puede clasificarse en rústica y urbana. A su vez la propiedad urbana puede subdividirse según el tipo de suelo urbano, en suelo urbanizable, y suelo no urbanizable. En todos los tipos de propiedad inmobiliaria el propietario es sujeto de unos deberes de conducta que no son limitaciones a la facultad del goce del propietario sino una actitud positiva (edificar un suelo urbano, mejorar y cultivar un suelo rústico, etc.). La actitud del legislador no se circunscribe al establecimiento de límites al derecho de gozar y disponer del propietario, sino que marca las líneas a través de las cuales han de ejercitarse o discurrir sus facultades dominicales. La legislación urbanística y el Derecho Agrario se ocupan de fijar estas características precisadas.

FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Las formas o modos reconocidos por el Derecho para adquirir la propiedad sobre las cosas se clasifican en originarios y derivativos: en los primeros se considera el acto de apoderamiento de las cosas con independencia de la relación con otros propietarios; en los segundos se atiende a la relación con otro sujeto que pierde su derecho de propiedad al mismo tiempo que la adquiere el nuevo. Esta clasificación, aunque es la más aceptada y difundida, no siempre resulta clara, porque algunos modos de adquirir pueden considerarse tanto originarios como derivativos, como ocurre con la usucapión.

• Formas originarias

* *Ocupación*. Se adquiere la propiedad por apropiarse de los bienes que por su naturaleza carecen de dueño, como los animales que son objeto de caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas. La ocupación fue un modo de adquirir importante en los pueblos primitivos y aún hoy en los pueblos en formación, pero tiene una aplicación reducida en los de civilización avanzada, no sólo porque la vida social restringe el número de las cosas sin dueño, sino porque las legislaciones tienden a atribuir al Estado la propiedad de los bienes abandonados o que carezcan de dueño.

* *Accesión*. Cuando una cosa se incorpora definitivamente a otra principal, el propietario de ésta adquiere lo que se le une. Entre los incrementos que reciben los fundos situados en las riberas de los ríos se distinguen los siguientes supuestos:

Aluvión, el propietario del fundo adquiere lo que el agua del río va depositando poco a poco en su terreno.

Avulsión, también adquiere la propiedad de la parte o porción de tierra que el río separa de un predio y lo agrega al suyo, y también los árboles depositados por la corriente en su terreno si nadie los reclama en el

plazo de un mes.

Mutación del cauce de un río por obra de la naturaleza: el cauce abandonado se divide por el centro, incorporándose cada parte a la finca ribereña más próxima. Igual criterio se aplica cuando nace una isla en el río, siempre que no se trate de ríos navegables, en cuyo caso la isla pertenece al Estado.

- **Formas derivativas**

La usucapión o prescripción consiste en la adquisición de la propiedad de una cosa por su posesión continuada durante el plazo establecido por la ley. Si se trata de bienes muebles, su propiedad se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe, o de seis años sin necesidad de ninguna otra condición. En el caso de bienes inmuebles, se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte años entre ausentes con buena fe y justo título, y por la posesión no interrumpida durante treinta años sin necesidad de otros requisitos. Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. El justo título suele identificarse con el acto o hecho originario de la posesión.