



El Derecho de Propiedad

Concepto. Límites. Limitaciones



Conceptos

- ★ **Propiedad:**
 - Sentido impropio: bienes y derechos patrimoniales (prop-dºR limitados).
 - Sentido estricto: señorío o poder jurídico pleno sobre una cosa (directo y total).
- ★ **Caracteres:** 1. generalidad que comprende todas las facultades y lo confunde con la misma cosa; 2. Abstracción, es un derecho concebible con independencia de las facultades aisladas ya que tiene un núcleo irreductible; 3. Elasticidad que le permite expansionarse y recuperar las facultades perdidas en virtud de la vis atractiva de la propiedad.
- ★ **Atributos del dominio:** exclusivo ya que permite excluir a todos los que no son propietarios; y perpetuo al no depender de la vida del titular o de otras personas.
- ★ **Evolución histórica** desde Derecho romano y pueblos germánicos primitivos en Lacruz:
 - Inicio: propiedad sólo sobre bienes muebles; los terrenos eran de todos.
 - Desde caída de Roma a Revolución francesa la propiedad de inmuebles pasa de la vinculación colectiva o comunal a la propiedad de la familia, e incluso una parte importante a manos muertas.
 - Desamortización posterior de los bienes de manos muertas.
- ★ **Evolución histórica de la propiedad y recepción en CC:** D-P y G. 1. Política liberal de reconocimiento de propiedad Individual; 2. Se cierra el proceso de la legislación desamortizadora para la venta de los bienes de manos muertas; 3. Propiedad esencialmente rústica, 4. Propiedad absoluta sobre subsuelo, cielo y todo lo que se adhiere al suelo (358 y 359 CC); 5. Defensa de la propiedad frente a las transformaciones económicas como son mejoras del poseedor de buena fe (se le abona su precio), del usufructuario o arrendatario (tienen derecho a retirarlas pero no a indemnización), 6. Sometimiento de la propiedad a la libertad de comercio que puede transmitirse por otras propiedades o convertirse en dinero, el valor de la misma lo determina el mercado.



Conceptos 2

- ★ **Poder del derecho de propiedad:** pleno; frente a poderes parciales de los derechos Reales limitados (frutos, garantía, paso).
- ★ Poder del derecho de propiedad: limitado. **Límites** del Derecho de propiedad impuestos por la Ley, que cercan el contenido normal del Derecho, sin actuar desde fuera (específicos y genéricos: art. 7 CC).
- ★ Una sola clase de propiedad que puedes estar libre o gravada: Propiedad libre frente a propiedad gravada o con **limitaciones**: sobre ella recaen derechos reales en cosa ajena.
- ★ La propiedad como poder unitario concede un señorío global sobre la cosa, que se manifiesta en las distintas facultades, como aspectos parciales del señorío total: uso, goce, disfrute, abuso, posesión, disposición, modificaciones, darla en garantía, reivindicarla. No cabe enumeración de todas las facultades aunque nuestro CC lo hace. Las enumeraciones más correctas son: gozar y disponer como el CC; o actos materiales (de goce o consumo) y actos jurídicos.



Definición legal de propiedad

- ★ **Definición legal:** Art. 348 CC, sentido absoluto de la propiedad: establece facultades, límites legales y protección. *“El derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”*. Posteriormente al CC se van introduciendo límites legales al contenido del derecho de propiedad que impidan abuso por parte del propietario.
- ★ **La propiedad es Derecho subjetivo privado del titular, no cumple una función social.** Ello aunque en la actualidad se produce una intervención del Estado en las facultades del propietario en beneficio de la colectividad que surgen como crítica al sistema de la propiedad como derecho absoluto.
- ★ **Fundamento del Derecho de propiedad.** El Derecho reconoce y ordena el poder que otorga la propiedad sobre los bienes. Se admiten dos formas de propiedad: Propiedad pública frente a propiedad privada.
- ★ **El art. 33 CE** (sección 2ª capítulo II, reserva de Ley) reconoce el derecho, su función social sometida al interés general o bien común que determina las facultades y los límites intrínsecos a ellas dentro del contenido del derecho: “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y la herencia. 2. La función social de estos derechos delimita su contenido, de acuerdo con las Leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes”).



Sujeto del Derecho de propiedad



★ Personas físicas con capacidad jurídica.
Extranjeros: límites a su capacidad para adquirir propiedades



★ Personas jurídicas. Art. 38 CC.





Objeto del Derecho de propiedad



- ★ **Incluidos:** cosas corporales, muebles o inmuebles, específicamente determinadas.
- ★ **Excluidos:**
 - Cosas genéricas.
 - Cosas incorpóreas o inmateriales: 1. propiedad intelectual o industrial o derechos sobre bienes inmateriales. 2. Derechos reales o de crédito.
 - Cosas complejas o pluralidad de ellas: propiedad sobre cada una.
 - Partes de una cosa no son susceptibles de propiedad por separado sino con el resto como unidad.
- ★ **Propiedades especiales:** se conceden algunos poderes sobre ciertos bienes como las aguas y las minas.
- ★ El objeto diverso del derecho de propiedad lleva a la doctrina a hablar de propiedades con estatutos jurídicos distintos.



Objeto del Derecho de propiedad 2



- ★ Bienes de Dominio público: bienes destinados a uso público y los que pertenecen privativamente al estado frente a propiedad privada
- ★ **Extensión del poder del dueño:** En muebles no se plantea. En inmuebles sí: ¿alcanza al vuelo y al subsuelo del inmueble?
 - No se puede hablar de propiedad del espacio aéreo pero el dueño puede utilizarlo en lo que le sea preciso (350 CC limita a suelo y subsuelo, aunque 396 antiguo si lo incluía en la copropiedad ahora no, y aunque algunas STS lo mantienen). El dueño del suelo puede utilizar el espacio aéreo si la Ley y Reglamento lo permiten, fuera de lo cual no debe admitirse un derecho de uso del dueño, ni una facultad de impedir intromisiones.
 - La propiedad del suelo se extiende al Subsuelo de un inmueble: 350 CC. El propietario sólo está limitado por las Leyes y servidumbres (aguas minas y policía); y no puede oponerse a las intromisiones a una profundidad en la que no interesa prohibir.
- ★ **Propiedad sobre inmuebles:** urbanos o rústicos. TR de Ley del suelo 2/2008, Leyes del suelo de las CCAA. Se estudian en Dº Administrativo: Urbanismo, legislación sobre desarrollo agrario.



Límites del poder del propietario



- ★ Los límites restringen el contenido del derecho de propiedad, y son especialmente relevantes en sede de inmuebles. Se estudian en Dº Admvo. En general también se estudiaron, respecto de todos los derechos: abuso de d., legítima defensa, estado de necesidad.
- ★ **Límites:** restricciones que afectan al contenido del derecho, al poder del dueño. Afectan al régimen normal, no son excepcionales, no precisan acto especial ni prueba de su existencia, bastando la referencia a la norma que los precisa.
- ★ **Limitaciones:** reducen el poder del dueño en supuestos concretos, son excepcionales, a través de un acto especial y precisan prueba. La jurisprudencia afirma como PGD que “la propiedad se presume libre”. Son:
 - 1. Dº R en cosa ajena de persona distinta del dueño;
 - 2. Servidumbres administrativas que sujetan parcialmente a la cosa a utilización o uso en beneficio de la comunidad;
 - 3. Prohibiciones de enajenar o restricciones que se establecen a la libre disponibilidad de la cosa por su dueño).
- ★ **Límites:**
 - Pueden ser de omisión, negativos o de no hacer o bien positivos si hay un deber de hacer.
 - Pueden ser en interés público o privado (549 CC). Los públicos son variados, dependen del intervencionismo del estado. Se coordinan los intereses de todos en beneficio mutuo. Los privados son más escasos y sacrifican una propiedad en beneficio ajeno.



Límites del poder del propietario



★ **Límites:**

- Pueden ser de omisión, negativos o de no hacer o bien positivos si hay un deber de hacer.
- Pueden ser en interés público o privado (549 CC). Los públicos son variados, dependen del intervencionismo del estado. Se coordinan los intereses de todos en beneficio mutuo. Los privados son más escasos y sacrifican una propiedad en beneficio ajeno.



Límites en interés público

- ★ **Normativa:** Leyes y Reglamentos especiales o en defecto art. 550 CC o Compilación foral.
- ★ Defensa nacional: 589 CC (plazas fuertes o fortalezas).
- ★ Seguridad de personas y cosas: 389 (amenaza de ruina), 390 (árbol) CC. Protección civil.
- ★ Medio ambiente: muy reciente.
- ★ Navegación, flotación, pesca y salvamento: art. 553 CC y TRL Aguas.
- ★ Salvamento, paso y vigilancia de litoral marítimo que linda con zona marítimo-terrestre.
- ★ Aviación: terrenos contiguos a aeropuerto.
- ★ Cosas socialmente útiles: 289 CP castiga la sustracción, inutilización o daño de cosa de utilidad social o cultural.
- ★ Vivienda y urbanismo: altura, fachadas: LOE y CTE de 2006.
- ★ Agricultura: conservación de suelos, cultivos...: Legislación sobre desarrollo agrario.
- ★ Vías de comunicación: límites de propietarios de fincas colindantes en Ley de ordenación de trasportes y Ley de Carreteras.



Límites en interés privado.

- ★ **Normativa:** CC, sin perjuicio de Leyes y Reglamentos especiales. Pueden modificarlos los particulares si la Ley no lo prohíbe o no resulta perjuicio a tercero (art. 551 CC).
- ★ **Son límites en interés privado:** 1. Las relaciones de vecindad, 2. La medianería, 3. Los derechos reales de adquisición establecidos directamente por la Ley.



Relaciones de vecindad

- ★ **Teorías al respecto:** 1. Actos de emulación: es insuficiente ya que sólo considera prohibidas actuaciones del propietario no útiles para él y con propósito de molestar al vecino; 2. Teoría de la inmisión: prohibición de actos de inmisión directos en el fundo vecino también es insuficiente al no referirse a las indirectas; 3. Teoría de la normal tolerancia (Ihering): prohibición de inmisión directa en el fundo vecino, permitiéndose los indirectos siempre que no superen la normal tolerancia; 4. Bonfante: se rige por la regla de las necesidades sociales como límite, 5. Uso y destino normal de los derechos según las costumbre y las relaciones sociales.
- ★ **El CC y las Compilaciones forales** se refieren a los límites originados en las relaciones de vecindad en supuestos particulares. En sede de Derecho civil común en lo no previsto se aplican PGD como que el propietario no puede realizar actos que perturben al vecino más de lo tolerable en cuanto a humos, gases, olores, ruidos –también imponderables que exceden de lo admisible-... según normativa y caso concreto, (también la doctrina del abuso de derecho según D-P y G, o la función social de la propiedad art. 33 CE según Lacruz). Nuestro CC, a diferencia de los de D^o Comparado (normalidad en el uso en el alemán y portugués, tolerancia normal en el italiano, suizo) no contiene un artículo genérico con el PGD citado. En CC el 1908 en sede de responsabilidad civil recoge la teoría de la inmisión. También hay límites en LAU –art. 27- y LPH –art 7-.
- ★ **La Compilación Navarra** incorpora una norma en la ley 367 (“*los propietarios u otros usuarios de inmuebles no pueden causar riesgos a sus vecinos ni más incomodidad que las que pueda resultar del uso razonable del derecho, habida cuenta de las necesidades de la finca, el uso del lugar y la equidad*”).



Relaciones de vecindad 2



- ★ **En Cataluña:** art. 546-13 y 14 de la Ley 5/2006 de 10 de mayo del libro quinto del Código civil de Cataluña relativo a los Derechos Reales deroga la Ley anterior de 9 de julio de 1990.
- ★ En **Aragón**, la compilación de Derecho civil en el art. 143 y ss se refiere a árboles, luces y vistas.
- ★ **La jurisprudencia** se refiere al interés social, la vida íntima familiar del vecino, la normalidad en el uso, molestias tolerables según lugar y naturaleza de los inmuebles... Y en sede de derecho común a la interpretación del 1902 CC y las exigencias conforme a la buena fe obtenidas por generalización analógica del art 590 y 1908 CC.
- ★ **Normas concretas del CC:**
 - Soportar aguas de otros predios: 552.
 - Derecho de paso que limita la facultad de exclusión en caso de obras: 569.
 - Persecución de enjambre: 612.
 - Límites a la libertad de abrir luces y vistas: 581, 582, 583, 584, 585.
 - Límites sobre tejados y desagües: 586.
 - Límites a la construcción, plantación e instalaciones; 590 y 591.
 - Límites por ramas y raíces de árboles que invaden nuestro terreno: 592.



Medianería



- ★ **Medianería:** Situación jurídica derivada de la existencia de elementos que dividen o limitan propiedades contiguas o colindantes, situados sobre la misma línea divisoria de las propiedades y perteneciendo una parte del mismo a cada vecino. (no se da la medianería si el muro divisorio está en una de las propiedades y pertenece al dueño)
- ★ Restricciones a la propiedad de la parte de cada propietario en el elemento medianero que separa dos fincas vecinas, generando una comunidad de uso.
- ★ **Naturaleza jurídica discutida:** No es servidumbre ni copropiedad. Cada dueño es propietario exclusivo de su parte en la medianería.
- ★ **CC** regulación en art. 571 y ss. Prueba de medianería mediante cualquier signo. Presunción iuris tantum de medianería en 572 CC. No la hay en supuestos de 573 CC.
- ★ **Navarra:** Ley 367 presunción de medianería.
- ★ **Cataluña:** Art. 546-1 y 2: Ley 5/2006 libro V CC Cataluña.



Medianería 2

★ Constitución:

- Formas: construcción por los dos propietarios, por uno a costa de los dos o por adquisición del que no tenía su parte.
- No hay derecho a adquirir la medianería, ni obligación de construir un muro medianero. CC: no es forzosa salvo que las ordenanzas lo establezcan (571); Cataluña medianería de carga es voluntaria: 555, medianería de valla es forzosa: 546.
- Regulación: CC: 571; y ordenanzas y usos municipales en lo que no se opongan al CC. Derecho forales en su caso.

★ Derechos y deberes de los medianeros:

- Uso en proporción al derecho: 579.
- Alzar su pared, conservarla, reconstruirla: 577.
- Adquirir la medianería: 578.
- Contribuir a los gastos ocasionados: 575.
- No luces ni vistas: 580.
- Compilación Navarra: Ley 376 y 404; Ley 5/2006 Cataluña: art. 555-4 y ss.
- Extinción: CC en 575 y 576 se refiere a la renuncia por el medianero.



Los derechos reales de adquisición

- ★ Derecho de **tanteo y retracto** establecidos por Ley a favor de ciertas personas: derecho de adquisición preferente en caso de enajenación, antes y después de la misma



Servidumbres administrativas

- ★ **Limitaciones:** reducen poder del dueño los derechos reales ajenos (entre otros servidumbres voluntarias o forzosas), las servidumbres administrativas y las prohibiciones de disponer.
- ★ **Servidumbres administrativas o de Derecho público:** gravamen sobre la propiedad, en beneficio de la comunidad, establecido mediante un acto especial, que sujeta la utilización del bien en beneficio no del dueño sino de todos. Art. 550 CC: remite a Leyes y Reglamentos especiales y en su defecto al CC. Se estudian en Dº Administrativo. Se recogen en CC: 553.3º, 555, 556, 570.3º y Ley de aguas.



Prohibiciones de disponer I

- ★ **Concepto:** Son restricciones a la libre enajenación, gravamen o constitución de actos de obligación sobre una cosa. Más frecuentes con relación a enajenación o gravamen, también en LAR con relación a obligación.
- ★ Afectan a una propiedad concreta, son singulares
- ★ **Diferencias con:**
 - prohibiciones legales de disposición: éstas son límites impuestos al dueño que restringen en general todos los supuestos de propiedad, y no singulares sobre una propiedad concreta; no son limitaciones, y las impone la ley para todos los supuestos.
 - Supuestos de incapacidad del sujeto en que al sujeto le falta aptitud para realizar el acto. La prohibición de disponer supone un sujeto capaz, que no puede realizar el acto debido a la prohibición.
 - Supuestos de obligaciones de no enajenar o gravar contraídas por el dueño. El dueño tiene plenas facultades pero se obligó a no actuar. En caso de incumplimiento responderá.
 - Derechos reales a favor de otra persona. La prohibición limita al dueño pero no concede su facultad a otro sujeto.



Prohibiciones de disponer II

- ★ **Clases:** no vender, no vender a título gratuito, no enajenar en general, no enajenar salvo estado de necesidad, no enajenar a ciertas personas, no gravar: jurisprudencia abundante.
- ★ **Requisitos:** En caso de Ley o resolución judicial o administrativa no se plantean problemas. En caso de establecimiento por particulares en base a la autonomía de la voluntad deberían:
 - 1. Ajustarse a los límites legales: CC 781, 785.2...
 - 2. Apoyarse en interés legítimo de cualquiera o incluso del dueño:
 - Art. 428-6 de la Ley 10/2008 de 10 de julio del libro IV del CC Catalán sustituye al art. 117 compilación: persona determinada o por 30 años.
 - No en CC si en doctrina y jurisprudencia en derecho común (art. 26.3º LH: inscripción en Rº Propiedad).
 - Diferente regla se contiene en Ley 481 y 482 derecho navarro: a favor de persona determinada o determinable. No obstante no hay que expresar el interés por lo que no parece que pueda impugnarse si no existe interés legítimo y se hizo por capricho.



Prohibiciones de disponer III

★ Actos en que se establecen:

- ★ **Derecho Común:** no en cualquier clase, ya que el art. 26.3º LH dispone para el acceso al registro: *“impuestas por testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito”*: actos gratuitos y para el futuro. Parecen excluirse los actos onerosos y los que afecten al propietario actual, aunque estos pueden darse sin acceso al Rº: art. 27 LH *“las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento”*.
- ★ **Cataluña:** art. 428-6 del CC se refiere sólo las testamentarias. A favor de persona (máximo vida de ésta) o 30 años, temporales, en actos onerosos o gratuitos entre vivos. En ocasiones con autorización.
- ★ **Navarra:** Ley 481 y 482 se refiere a acto lucrativo, inter vivos o mortis causa (eficacia real e inscribible en registro) o acto oneroso (eficacia obligacional un máximo de 10 años, siempre que se haga a favor de personas actualmente determinadas; es inscribible y en este caso la eficacia real es de un máximo de 4 años).



Prohibiciones de disponer IV

- ★ En ocasiones se requiere la autorización de otra persona: Cataluña. Podría ser extensivo al resto de Derechos.
- ★ Lo anterior afecta a **inmuebles**. Respecto a bienes **muebles**: hay más razones para no admitirlas, salvo las hipótesis de inmuebles.
- ★ **Otras reglas**: 1. No cabe establecerlas para perjudicar derechos o situaciones que debe soportar el que las ordena (evitar que tras la muerte los acreedores puedan cobrar; en vida si no cabe enajenación por prohibición de disponer tampoco pueden reclamarla los acreedores); 2. Interpretación restrictiva, la propiedad se presume libre; 3. La prohibición de vender no abarca la hipoteca si la hipotética venta consecuencia de la ejecución hipotecaria tendría lugar cuando haya vencido el tiempo de la prohibición; 4. Consecuencias: nulidad de pleno derecho del acto realizado contra la prohibición de disponer.