

1. DERECHOS REALES DE PROTECCIÓN PROVISIONAL

Se refieren a la posesión, que es la tenencia de la cosa por parte de una persona con el deseo de adquirir su propiedad con el transcurso del tiempo. Está regulada en los Artículos 430 al 466 del Código Civil.

2. DERECHOS REALES DE PROTECCIÓN DEFINITIVA

Se refieren al dominio o propiedad, que está regulado en los Artículos 348 al 349 del Código Civil, que establecen que la propiedad es el derecho del que dispone el sujeto de gozar y disfrutar de una cosa sin más limitaciones que las fijadas en las leyes.

3. DERECHOS REALES DE GOCE

Estos derechos atribuyen a una o varias personas el goce, disfrute o aprovechamiento de la cosa ajena.

1. Derecho de Usufructo

El Artículo 467 del Código Civil lo define como: *"el usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa"*.

Las características que definen este derecho son las siguientes:

1º) Es un derecho real sobre cosa ajena, y por consiguiente y al referirse a cosa ajena, implica, por parte del que ostenta el derecho, el reconocimiento de la propiedad que ostenta otra persona.

2º) Es un derecho real limitativo del dominio, grava la propiedad cualquiera que sea la persona del propietario, aunque este ya no sea el que lo constituyó.

3º) Tiene establecido un límite temporal, y por ello y por recaer sobre bienes ajenos, existe la obligación del que ostenta el derecho de conservar su forma y sustancia.

4º) El usufructo se constituye normalmente para atribuir las plenas facultades de disfrute a una persona (que no es el propietario) pero con carácter vitalicio o temporal, de manera que al cabo vuelvan a la propiedad.

Se habla de dos figuras que actúan como sujetos: el usufructuario y el propietario.

Usufructuario: Puede ser usufructuario cualquier persona, aunque respecto de las personas jurídicas se establece un límite máximo en el artículo 515 del Código Civil de 30 años, o cuando se extingan o disuelvan. Ello es así, pues excepto en estos casos de extinción o disolución las personas jurídicas pueden existir cuasi ilimitadamente en el tiempo. El mencionado artículo dice lo siguiente:

No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o corporación o sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la corporación o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo.

Propietario: Dado que la constitución del usufructo supone gravar la propiedad, el propietario debe tener la facultad de disposición y dominio sobre el objeto.

Dentro de lo que puede ser objeto de usufructo, lo serán bienes que estén dentro del comercio de los hombres y que sean susceptibles de utilización y disfrute. Es admisible el usufructo sobre bienes inmateriales, en la misma medida que estos pueden ser objeto de una propiedad especial (Ej.: usufructo sobre una obra intelectual, sobre una patente de invención, etc.)

Este derecho es susceptible de extinguirse, por medio de las siguientes causas:

- Por muerte del usufructuario, salvo que se hubiese estipulado para usufructuarios sucesivos y dentro de los límites establecidos para estos casos.

- Expiración del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria.

- Reunión del usufructo y nuda propiedad en una sola persona.

- Renuncia del usufructuario.

- Pérdida de la cosa. La pérdida ha de ser total, la pérdida simplemente parcial no es causa de extinción del usufructo, este continúa sobre la parte restante. Si la pérdida es imputable al propietario deberá indemnizar al usufructuario y viceversa, si es por culpa de un tercero ambos podrán exigir daños y perjuicios a este.

- Resolución del derecho del constituyente, o que el usufructuario pierda en pleito el derecho de usufructo.

- Prescripción. Debido al no uso de las facultades inherentes al mismo durante 30 años para bienes inmuebles y 6 años para bienes muebles.

- Expropiación forzosa. En este caso, el propietario expropiado deberá poner al usufructuario en el disfrute de otra cosa de igual valor y condiciones análogas, o bien indemnizarle con el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debiera durar el usufructo.

Una vez extinguido el usufructo, el propietario vuelve a recuperar todas sus facultades dominicales sobre el objeto en cuestión.

2. Derecho de Uso y Habitación

Aparecen regulados en el Artículo 524 del Código Civil, que establece que: *"el uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia"*.

En cuanto al objeto, sólo puede recaer sobre cosas corporales que están dentro del comercio de los hombres, sean muebles o inmuebles, y que sean susceptibles de ser utilizadas y proporcionen frutos directamente consumibles. Se extinguen por las mismas causa que el usufructo y además por el abuso grave de la cosa usada y de la habitación, según queda regulado en el artículo 529 dl Código Civil.

3. Derecho de Servidumbres

Como concepto, viene descrito en el artículo 530 del Código Civil, que lo define como un gravamen que establece la persona sobre su finca. Aparecen reguladas en los Artículos 530 al 604 del Código Civil.

Es importante señalar que, según el artículo 594 del Código Civil:

Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le pareciere, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público.

Un carácter muy importante de ese derecho, es que La servidumbre recae sobre cosas ajenas. Es imposible la servidumbre sobre cosa propia. El artículo 541 dice lo siguiente:

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

En el artículo no se quiere expresar que la servidumbre continúe, sino que se crea de nuevo (ex novo) con base en la situación preexistente. Consecuencia de lo dicho es que la servidumbre se extingue por consolidación o reunión en una misma persona de las cualidades de propietario y titular de la servidumbre, como puede resultar obvio y trivial.

La servidumbre no es algo que se presume, sino que hay que constituirla.

Podemos extraer del Código Civil una clasificación de servidumbres que exponemos a continuación.

Prediales y Personales: La predial viene dada ya en la definición de servidumbre. En las personales se establecen servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada. Artículo 531 del Código Civil.

Continuas o Discontinuas: Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre. Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre. Artículo 532 del Código Civil.

Aparentes y No Aparentes: Son aparentes las que se anuncian y están a la vista por signos exteriores y perceptibles. Las No aparentes son las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia. Artículo 532 del Código Civil.

Positivas y Negativas: Se llama positiva a la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre. Artículo 533 del Código Civil.

4. Enfiteusis o Censo Enfitéutico

Aparece regulado en el Artículo 1605 del Código Civil, que dice que: *"es enfitéutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio"*.

Para entender lo que es este derecho debemos desgranarlo y definir lo que es un censo, que no es más que un contrato por el que se grava un inmueble y en virtud del cual se obliga a quien disfruta de él al pago de una pensión anual en concepto de interés de un capital invertido por el propietario o de reconocimiento del dominio directo que se transmite con la cesión del inmueble.

Según el artículo 1604 del Código Civil:

Se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes.

Está regulado por los artículos 1628 al 1656 del Código Civil, y en el artículo 1604 se entiende que dicho canon a pagar por el enfiteuta podrá ser bien en dinero, o bien en frutos.

Los sujetos intervinientes en este derecho jurídico son dos: el censalista o propietario transmitente y dueño directo, y el enfiteuta, que es el que adquiere la propiedad obligándose al pago del canon.

Ambas partes quedan en libertad para fijar la cuantía, tiempo y lugar de pago de la pensión o canon, señalándose por el Código civil normas supletorias en defecto de pacto. El objeto del pago es la pensión convenida, cuyo perdón o reducción no podrá pedirse por el censatario por esterilidad accidental de la finca ni por la pérdida de sus frutos. De la pensión puede descontar el censatario la parte de impuesto que corresponda al censalista.

El derecho a exigir el pago de las pensiones vencidas y no satisfechas prescribe con arreglo a las normas generales sobre la prescripción. La garantía del censalista, para asegurar su derecho al percibo de la pensión, consiste en la acción real que tiene contra la finca gravada. El censalista posee, pues, dos acciones para el cobro de la pensión: la real, dirigida sobre la finca gravada, y la personal, para obtener del censatario la condena judicial al pago. Las pensiones atrasadas se cobran por cualquiera de esas vías, pese a la defectuosa expresión legal, que parece circunscribir la vía de la acción personal para el pago de las pensiones atrasadas. Si el censatario ha enajenado la finca a un tercero, la adquirirá con la carga del censo. Si existían pensiones atrasadas, al censalista no se le prohíbe ejercitar la acción real, aunque ya no pertenezca al deudor, pero no podrá ejercitar la acción personal contra el censatario actual.

5. Derecho Real de Superficie

Es aquel derecho por el cual un sujeto construye en suelo ajeno haciendo suya la edificación construida.

Dos variedades y realidades dentro de este derecho real que merece la pena resaltar:

- La variante urbana. Aquí la propiedad es la edificación.
- La variante rústica. La propiedad es lo sembrado o plantado.

Para entendernos, en este caso el propietario del suelo no hace suyo sobre lo que en éste hay, mientras que lo goza otro sujeto.

Los sujetos participantes de este derecho son los siguientes:

- Propietario del suelo.
- Superficiario. El que goza de lo que hay sobre ese suelo que no es de su propiedad.

Viene a colación exponer el artículo 1655 del Código Civil:

Los foros y cualesquiera otros gravámenes de naturaleza análoga que se establezcan desde la promulgación de este Código, cuando sean por tiempo indefinido, se regirán por las disposiciones establecidas para el censo enfiteutico en la sección que precede.

Si fueren temporales o por tiempo limitado, se estimarán como arrendamientos y se regirán por las disposiciones relativas a este contrato.

Cuando en el artículo se dice *gravámenes de naturaleza análoga*, se está aludiendo al derecho real de superficie, por tanto, este derecho no está especialmente regulado con un articulado, sino que se introduce en la parte del censo enfiteútico, ya que son derechos muy similares al fin y al cabo que pueden ser extrapolables.

Hay una serie de aspectos a tener en cuenta en cuanto a la relación de las dos figuras protagonistas del este derecho: el propietario y el superficiario. Dichos aspectos se enumeran a continuación para ser desarrollados conceptualmente posteriormente:

- Titularidad para la concesión superficiaria
- Títulos y Forma de Constitución del derecho
- Contraprestación del superficiario
- Derechos del Superficiario
- Obligaciones del Superficiario
- Extinción del derecho

Titularidad para la concesión superficiaria.

Para constituir el derecho de superficie es necesario ser propietario del suelo sobre el que recae el poder del superficiario, y eso debe ser debidamente probado.

Títulos y Forma de Constitución.

No existe ninguna normativa especial en la Ley del Suelo respecto a los negocios susceptibles de originar un derecho de superficie constituido por los particulares.

En todo caso, la constitución deber ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad. Se eleva así, al rango de constitutiva la inscripción registral para un derecho que puede constituirse mediante *traditio* (transmisión de propiedad) o entrega del suelo.

Contraprestación del superficiario.

Se determina que la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada, de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales, o en derechos arrendaticios.

Derechos del Superficiario.

- Adquisición inmediata de la posesión de la finca ajena gravada.
- Derecho de construir, o sea, la facultad de realizar construcciones o adquisiciones en el rasante, suelo y subsuelo de la finca ajena (en la modalidad ordinaria).
- Adquirir la propiedad temporal de lo edificado (modalidad ordinaria) o de la construcción ya existente (modalidad especial). Es la llamada propiedad superficiaria.
- Facultades dispositivas: La facultad de disponer se refiere tanto a la facultad de edificar atribuida al superficiario como a la propiedad superficiaria sobre lo edificado, incluso

a la propiedad superficiaria que tenga como objeto fincas independientes de propiedad horizontal. En relación con estas facultades dispositivas hay que añadir que son admisibles tanto cuando se enajena el derecho de superficie, la propiedad superficiaria, o los elementos independientes de propiedad horizontal susceptibles de propiedad separada de naturaleza superficiaria.

El superficiario goza del suelo ajeno para construir, y se hace propietario de lo edificado, si bien con una propiedad ad tempus (de carácter transitorio), ya que se produce su extinción al extinguirse el derecho de superficie.

Este derecho es transmisible y susceptible de gravamen, con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirse. La transmisión o gravamen abarca tanto el derecho en sí, como el objeto resultante de esta actividad.

Obligaciones del Superficiario.

Son obligaciones del superficiario, que afectan lo mismo al concesionario que a su sucesor por cualquier título:

- Pagar la contraprestación convenida.
- Pago de los impuestos que afectan a la edificación.
- En la modalidad ordinaria, edificar de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y con lo pactado (de extraordinaria importancia cuando se trata de superficie concedida por las Administraciones Públicas).
- Conservar lo que construya, o el edificio ya construido, para restituir al terminar el derecho de superficie según reza el artículo 1094 del Código Civil, en cuanto a la naturaleza y efecto de las obligaciones.

Extinción.

Tenemos que separar dos cosas: causas y efectos.

Causas subjetivas de extinción

- La renuncia del superficiario.
- La confusión. Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.
- El mutuo disenso del dueño del suelo y del superficiario.

Causas objetivas de extinción

Decir que la destrucción del edificio no implica la extinción de la relación superficiaria, porque el superficiario tiene la facultad, no la obligación, de volver a construir. Si la destrucción fue por dolo o culpa del superficiario deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al dueño del suelo.

Causas derivadas del título y de la ordenación territorial y urbanística

El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución, y que

también se extingue en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho, que como sabemos, no puede superar los 99 años (75 años cuando es concedido por el Estado).

En cuanto a las prórrogas en este plazo, siempre que no se rebase tras la prórroga el plazo máximo de los noventa y nueve años. A partir de este plazo máximo cabrá constituir un nuevo derecho de superficie, pero no prorrogar el anterior.

También se extingue cuando se incumplen las obligaciones fundamentales pactadas en el título constitutivo, sancionadas con la extinción.

Se extingue también por la expropiación forzosa, bien del suelo y edificio conjuntamente, o del edificio cuando es beneficiaria de la expropiación la Entidad pública concedente del suelo y se produce la confusión de derechos.

Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba indemnización. La adquisición es automática.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso del tiempo origina la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.