

# 1. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LOS DERECHOS REALES

## 1. Concepto de Derecho Real

El derecho real se define como el dominio, propiedad o potestad que tiene una persona sobre una determinada cosa y que se puede hacer valer contra todos. Por tanto, lo que existe en el derecho real es una relación entre personas y cosas. Dicho dominio puede ser, bien pleno como en el caso de la propiedad, o bien parcial como en el caso de la cosa ajena. En el ámbito de poder definido, el sujeto tiene a la cosa bajo su dominio. Esta relación que deriva del liberalismo donde la propiedad en sí es un ansia de libertad en la época en que surgen los Códigos y que se va a mantener durante todo el siglo XIX y XX.

## 2. Diferencia entre derecho real y derecho de crédito

Tenemos tres aspectos muy a destacar para realizar esta diferenciación, lo que exponemos a continuación:

1º) El derecho real es una relación entre una persona y una cosa, a diferencia de lo que ocurre con los Derechos de obligación o de crédito en que existe una relación dos personas.

2º) Que el derecho real otorga a su titular la facultad de gozar, disponer o usar la cosa sobre la que recae el derecho, en mayor o menor medida en función del tipo de derecho real de que se trate. Sin embargo, el derecho de crédito lo que otorga es el poder de exigir a otro una prestación, es decir, a obligarle a que observe una conducta pactada.

3º) Que el derecho real tiene valor frente a todos (erga homnes) y su titular puede hacerlo valer frente a cualquier persona que perturbe o interfiera en su ejercicio, mientras que el derecho de crédito únicamente puede hacerse valer frente a la otra parte de la relación obligatoria.

En determinados casos es difícil determinar si nos encontramos ante un derecho de crédito o ante un derecho real. Podemos poner el ejemplo siguiente: el Derecho Real de Usufructo y el Derecho de crédito constituido por la relación arrendaticia:

\* El usufructo sabemos que es un derecho real sobre cosa ajena que permite al usufructuario usarla y disfrutarla salvando su forma y sustancia. Es decir, se nos otorga la facultad de poseer y gozar de la cosa propiedad de otro.

\* En la relación jurídica que se genera mediante un contrato de arrendamiento, el arrendatario, aunque también usa y disfruta de la cosa propiedad de otra persona, lo hace en virtud de una relación contractual, que genera unas obligaciones y derechos para ambas partes. Por ello, lo que el arrendatario recibe continuamente del arrendador es la prestación que consiste en mantenerle en el goce pacífico de la cosa durante el tiempo de duración del contrato. Es decir, le garantiza continuamente la tenencia de la cosa, como parte de su relación obligatoria.

Por ello, el usufructuario tiene un poder directo sobre la cosa, que le faculta para reclamarla por sí mismo si es despojado de ella. Y lo hará sin ninguna limitación y a todos (erga omnes). En cambio, el arrendatario tiene la tenencia efectiva, y si el arrendatario es despojado al carecer de un dominio directo sobre la cosa, podrá pedirle al arrendador que le mantenga en el goce de la cosa, pero no puede reclamarla por sí mismo del que la tenga.

### 3. El Derecho Real y el interés social

Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral. Pero ocurre que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros.

En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida, su filosofía.

De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado.

Estas restricciones surgieron con la concepción de estado social de derecho que pregona una superioridad de los intereses sociales ante los individuales. Así la misma Iglesia Católica, mediante sus encíclicas, pregona que la propiedad debe cumplir una función social.

### 4. Los Derechos Reales en el Código Civil

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Características de los derechos reales:

- Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad
- Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.
- Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.
- Son erga omnes: se ejerce contra todos.
- Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley, conforme al artículo 1953.

El Código Civil sigue una metodología moderna de división del mismo en 5 libros, y legisla respecto de los derechos reales en su Libro IV, De las obligaciones y contratos.

### 5. Teoría general del patrimonio: Cosa - Bien

Se llaman cosas, los objetos corporales susceptibles de tener un valor.

Los objetos inmateriales susceptibles de valor e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de los bienes de una persona, con las deudas o cargas que lo gravan, constituye su patrimonio.

Etimológicamente, patrimonio deriva de la voz patrimonium y significa bienes que el hijo tiene heredado de su padre o abuelo; es decir, el conjunto de bienes cuya propiedad era ejercida por el paterfamilias, y que se transmitían por sucesión. Pero este concepto tan restringido, no se mantuvo en vigencia durante mucho tiempo, pues ya en la época clásica se amplió con la inclusión también de los derechos sobre las cosas materiales.

El concepto de patrimonio tiene dos elementos:

Uno positivo: los bienes de una persona, es decir, su activo, sea material o inmaterial.

Otro negativo: las cargas o deudas que gravan al patrimonio, es decir, su pasivo.

Las características del patrimonio son las siguientes:

- Unidad e indivisibilidad del patrimonio: toda persona tiene un solo patrimonio, que es único e indivisible.
- El patrimonio es inseparable de la persona: del mismo modo que no se concibe la existencia de una persona sin patrimonio, el soporte de éste es necesariamente aquella de lo que se sigue la imposibilidad de disposición del patrimonio por la persona sino cuando se produce su desaparición por la muerte. Es decir, no existe patrimonio sin persona.
- Los bienes, pueden ser de dos categorías:

Los objetos incorporales o inmateriales, siempre que sean susceptibles de una valoración pecuniaria.

Las cosas, es decir, los bienes corporales o materiales, conforme lo dispone el artículo 333.

El Código Civil no proporciona un concepto de cosa. El artículo 333, el primero que se dedica por el Código Civil a esta materia, se limita a decir: “Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles.”

En este artículo 333, así como en otros (336, 346), el Código Civil asimila cosa y bien.

Podemos citar a distintos autores que distinguen los conceptos de bien y cosa.

Según dice Lacruz (Elementos de derecho civil. Dykinson), aunque el concepto de “bien” es en lenguaje corriente más amplio que el de cosa, en el lenguaje del legislador del Código Civil ambos conceptos se aproximan, porque se suele restringir el concepto de bien a aquéllos que tengan valor económico (artículos 667, 1111, 1911) y, de otro lado, se admite la categoría de cosas incorporales, a la que después aludiremos.

Algunas opiniones consideran a los bienes como una especie dentro del concepto de cosa, caracterizada por la apropiabilidad (así Clavería o Santos Briz).

Otros autores siguen la tesis inversa, según la cual el concepto de bien es más amplio que el de cosa. Según García (Teoría general de los bienes y las cosas. RCDI), pueden definirse los bienes, en un sentido amplio, como el objeto de los derechos subjetivos, mientras las cosas serían el objeto de los derechos reales. Estas tesis excluyen del concepto de cosa a las creaciones o las ideas, que sí serían bienes.

Otra distinción que se recoge en general es la que existe entre “bien” o “cosa” y “derecho”, pues aquéllas son el objeto de éstos (dice el 659 Código Civil que la herencia comprende “todos los bienes, derechos y obligaciones”). Sin embargo, parece admitirse la figura de los derechos sobre derechos -por ejemplo, el artículo 107.10 Ley Hipotecaria-. De otro lado, es frecuente en el lenguaje jurídico la identificación del derecho de propiedad sobre la cosa con la misma cosa.

García define las cosas como “aquellos entes susceptibles de apropiación, que proporcionan una utilidad y que constituyen entidades autónomas o individualizadas con sustantivación o individualización respecto a sus partes constitutivas y respecto a otros bienes, siendo susceptible en el tráfico, por regla general, de transferibilidad o comerciabilidad”.

## 6. Clasificación de las cosas

Podemos dar la siguiente clasificación de las cosas:

- Cosas muebles e inmuebles.
- Cosas consumibles y no consumibles.
- Cosas fungibles y no fungibles
- Cosas principales y accesorias
- Cosas en el comercio y fuera del comercio
- Cosas divisibles y no divisibles

## 7. Clasificación de los Derechos Reales

A modo de esquema, establecemos la siguiente clasificación de los derechos reales:

- Derechos reales de protección provisional
- Derechos reales de protección definitiva
- Derechos reales de goce
  - Derecho de Usufructo
  - Derecho de Uso y Habitación
  - Derecho de Servidumbres
  - Enfiteusis o Censo Enfitéutico
  - Derecho de Superficie
- Derechos de garantía
  - Hipoteca
  - Prenda
  - Anticresis

- Derechos de adquisición preferente
  - Derecho de Tanteo
  - Derecho de Retracto
  - Derecho de Opción