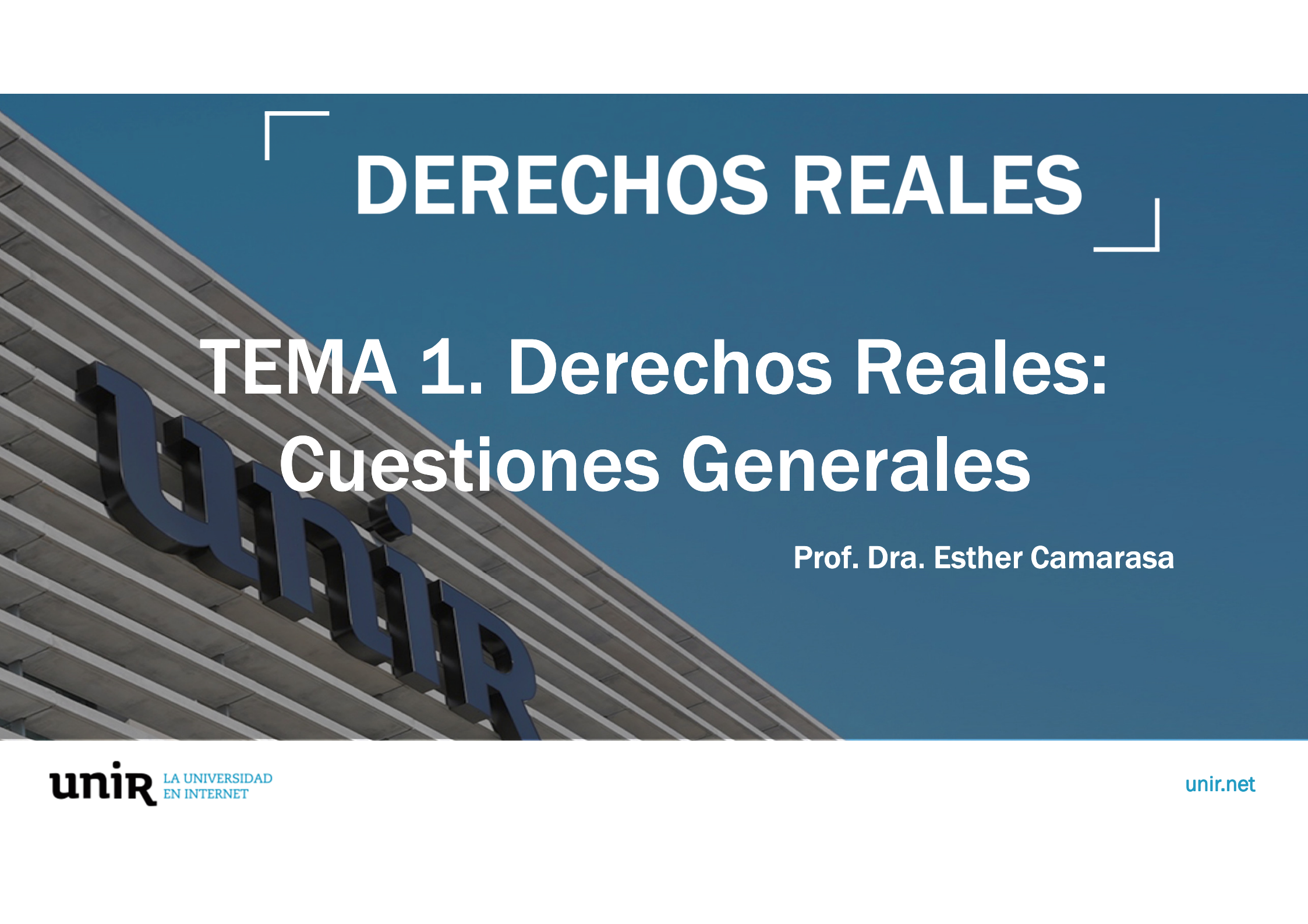




DERECHOS REALES

TEMA 1. Derechos Reales: Cuestiones Generales

Prof. Dra. Esther Camarasa

ÍNDICE

Derechos reales: cuestiones generales

[1.1] ¿Cómo estudiar este tema?

[1.2] Concepto y caracteres

[1.3] Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

[1.4] Clases de derechos reales

[1.5] Sujetos, objeto y contenido

[1.6] Nacimiento o adquisición de los derechos reales

[1.7] Modificación de los derechos reales

[1.8] Extinción de los derechos reales

1.1. ¿Cómo estudiar este tema?

Para comenzar a estudiar el régimen jurídico de los derechos reales necesariamente debe analizarse en primer lugar unos conceptos generales, propios de todos los derechos reales, antes de estudiar el régimen jurídico de derechos reales particulares.

De ahí que en este primer tema de la asignatura nos centraremos en el estudio de su concepto, sus caracteres principales, sus clases, las diferencias principales con la otra categoría principal de derechos cuáles son los derechos de crédito o personales, así como analizar su estructura (sujetos, objeto y contenido) y el régimen jurídico de su adquisición, modificación y extinción.

1.2. Concepto y caracteres

Concepto

El derecho real es aquel derecho subjetivo que proporciona a su titular un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa; un poder que debe ser respetado por todos y que puede ser impuesto por su titular frente a todos y defendido contra todos.

Caracteres

Las notas principales que caracterizan a estos derechos son:

- Inherencia o immediatividad: su titular puede ejercitar el derecho sobre la cosa directamente, sin necesidad de que intervenga otra persona ni el desarrollo de ninguna otra conducta ajena al propio titular.
- Como consecuencia de esa inherencia se predica la absolutividad de los derechos reales: su titular puede hacer valer este derecho frente a todos; puede impedir que cualquier persona afecte o influya en el contenido de su derecho, en su ejercicio y demás vicisitudes.

1.2. Concepto y caracteres

Caracteres

Como consecuencia de ser absoluto, surgen asimismo dos notas que caracterizan también al derecho real:

- la reipersecutoriedad: el derecho persigue a la cosa
- la eficacia erga omnes: su titular podrá hacerlo valer frente a todos

Con estas notas nos referimos al hecho de que el derecho estará ahí donde esté el bien y esté en manos de quien esté ese bien.

Por último, cabe señalar que son derechos patrimoniales, que recaen sobre bienes presentes (no futuros) y que son susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. En caso de concurrencia de varios derechos reales sobre un mismo bien que sean incompatibles entre sí se atenderá a la regla temporal y de preferencia «*prior tempore potior iure*» (el primero en el tiempo, [será] mejor en el Derecho), de modo que el derecho más antiguo prevalecerá sobre el segundo, que quedará subordinado a aquel.

1.3. Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

Derechos reales vs. Derechos de crédito

Derechos reales

- El objeto es un poder que se tiene sobre una cosa
- son absolutos, se pueden hacer valer frente a todos, tienen eficacia erga omnes
- son inscribibles
- no pueden recaer sobre bienes futuros

Derechos personales o de crédito

- El objeto es una conducta que puede exigirse al deudor
- La nota de inherencia no se da en los derechos de crédito, en los que su eficacia y la satisfacción del interés de su titular depende de la actuación de otra persona.
- son relativos, se pueden hacer valer únicamente frente al concreto sujeto pasivo deudor.
- no son inscribibles como regla general
- pueden recaer sobre bienes futuros

1.3. Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

Figuras intermedias entre los derechos reales y los derechos de crédito:

Los derechos reales *in faciendo*.

Las obligaciones *propter rem*, *ob rem* o ambulatorias

1.3. Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

- **Los derechos reales *in faciendo***. Se trata de aquellos derechos reales que imponen a los sujetos pasivos no una mera actuación pasiva o de respeto de tal derecho, sino que imponen además un comportamiento activo, esto es, el desarrollo de una conducta a favor del titular del derecho real. Los ejemplos típicos van ligados a la existencia de una servidumbre en la que el titular del predio sirviente se ve obligado a realizar una conducta (exigible por el titular del predio dominante).

1.3. Derechos reales, derechos de crédito y figuras intermedias

- **Las obligaciones *propter rem*, *ob rem* o ambulatorias**. Son aquellas obligaciones que surgen vinculadas a la titularidad de un bien. Esto es, el deudor será la persona que en cada momento sea titular del concreto derecho real sobre determinado bien; son obligaciones accesorias al derecho real.

Un ejemplo típico son las obligaciones que surgen de la propiedad de un piso de un edificio dividido en propiedad horizontal: el propietario de cada uno de los pisos tendrá las obligaciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal, el pago de las cuotas de la comunidad, la de mantenimiento de los elementos comunes, etc.; si se vende el piso, esas obligaciones (en los efectos devengados con posterioridad a la transmisión del piso) recaerán sobre el nuevo propietario.

1.4. Clases de derechos reales

Tradicionalmente se ha venido discutiendo acerca de si los derechos reales reconocidos en nuestro Derecho son:

- **numerus clausus** (esto es, que no existen más que los que típicamente se recogen en nuestro ordenamiento) o
- **numerus apertus** (esto es, que junto con los derechos reales típicos pueden concurrir otros atípico o no regulados expresamente en nuestro Derecho).

Actualmente predomina la tesis de que se trata de un **numerus apertus**.

1.4. Clases de derechos reales

Podemos distinguir entre:

El derecho de propiedad.

Es el derecho real más total y pleno (o absoluto) existente en nuestro Derecho, pues comprende todas las posibles facultades y poderes jurídicos que una persona puede ostentar sobre un bien.

Derechos no plenos o limitados;

son el resto de derechos reales

Son derechos sobre cosa ajena (*iura in re aliena*), en los que la propiedad de una cosa pertenece a una persona y es otra persona quien ostenta ese derecho limitado sobre aquella cosa, el cual grava, limita, la propiedad del bien, impidiendo al propietario actuar de modo pleno.

Ejemplos: usufructo, servidumbre, uso, habitación, etc.

1.4. Clases de derechos reales

Clasificación de los derechos reales según la naturaleza de su contenido:

- Derechos reales de goce o disfrute
- Derechos reales de renta
- Derechos reales de adquisición preferente
- Derechos reales de garantía

1.4. Clases de derechos reales

- Los **derechos reales de goce o disfrute** son aquellos que proporcionan a su titular facultades de disfrute directo de un bien, ya sea de modo temporal o más permanente.
Ejemplos: **uso, usufructo, habitación, servidumbre.**
- Los **derechos reales de renta** son aquellos que proporcionan a su titular una renta cuya obtención se garantiza con un bien cuya propiedad se grava. Son los derechos reales de **censo y enfiteusis.**
- Los **derechos reales de adquisición preferente** son aquellos derechos que proporcionan a su titular la facultad de adquirir un derecho real sobre un bien (normalmente la propiedad de ese bien) con carácter preferente a otras personas. Son los derechos de **tanteo y retracto.**
- Los **derechos reales de garantía** son aquellos derechos que proporcionan a su titular el poder de ejecutar o promover la venta de un determinado bien ajeno que es objeto de ese derecho para con el resultado de esa venta satisfacer el importe de un crédito del que también es titular, cuando el deudor no ha cumplido voluntariamente con su obligación. Son derechos reales de garantía típicos en nuestro Derecho la **prenda, la hipoteca y la anticresis.**

1.4. Clases de derechos reales

Por último, puede distinguirse también entre:

- los derechos reales sobre bienes muebles y los derechos reales sobre bienes inmuebles;
- los derechos reales de origen legal (por ejemplo, el retracto legal o una servidumbre legal) y los de origen convencional (por ejemplo, un retracto convencional y una servidumbre creada por acuerdo de los titulares de dos fincas).

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Sujetos

Pueden ser titulares de derechos reales:

- personas físicas
- personas jurídicas (públicas o privadas)

Excepción:

- los derechos de uso y de habitación, cuyo titular, por su propia naturaleza y función, solo puede ser una persona física.
- en el usufructo, la titularidad de una persona jurídica se ve limitada temporalmente a 30 años (art. 515 CC).

Limitaciones temporales para evitar la perpetuidad del derecho:

- la constitución de un derecho real (frecuentemente un usufructo) de modo sucesivo respecto de varias personas (art. 787 CC);
- la posibilidad de usufructo vitalicio, previéndose la extinción del usufructo en cualquier caso al fallecimiento del usufructuario.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

Son objeto de los derechos reales las cosas susceptibles de apropiación y que se hallen dentro del comercio de los hombres.

La principal clasificación de bienes a que atiende nuestro ordenamiento es la que distingue entre bienes muebles o inmuebles.

Conforme al art. 333 CC: «Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles».

El art. 334 CC recoge una extensa relación de bienes que se consideran como inmuebles.

El art. 335 CC señala que el resto de bienes susceptibles de apropiación no comprendidos en el art. 334 CC serán considerados bienes muebles, así como, en general, todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

Junto con ello, se prevé la categoría denominada como **bienes muebles por analogía**: se trata de los derechos que no sean derechos reales sobre bienes inmuebles y, más concretamente, según señala el art. 336 CC: «las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, los oficios enajenados, los contratos sobre servicios públicos y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios».

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

Relación de bienes inmuebles contenida en el art. 334 CC, podemos distinguir entre:

Como bienes inmuebles podemos distinguir:

- Bienes inmuebles por naturaleza
- Bienes inmuebles por incorporación
- Bienes inmuebles por destino

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

Relación de bienes inmuebles contenida en el art. 334 CC, podemos distinguir entre:

- **Bienes inmuebles por naturaleza.** Son las fincas; las tierras a las que se refiere el art. 334.1 CC. Son los bienes inmuebles por antonomasia. Por su naturaleza vienen a considerarse también como bienes inmuebles de esta categoría las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, así como las aguas, sean vivas (ríos, arroyos, etc.) o estancadas (embalses, lagos, pantanos, lagunas, etc.).
- **Bienes inmuebles por incorporación.** Son todos aquellos que se encuentran unidos, incorporados, de modo fijo (esto es esencial) a la tierra, a las fincas, ya sea por obra de la naturaleza o por obra humana, de modo que no puedan ser separados, formando jurídicamente una unidad con esa tierra o inmueble. Son: los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo; árboles, plantas y frutos pendientes mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble, etc.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

Relación de bienes inmuebles contenida en el art. 334 CC, podemos distinguir entre:

- **Bienes inmuebles por destino.** Son bienes que son utilizados y destinados por el propietario de una finca al servicio de esta.

Se trata de bienes muebles por naturaleza (que pueden separarse del bien inmueble o finca sin quebranto ni menoscabo de esta) pero que voluntariamente por el propietario del inmueble han sido destinados a su servicio; es un acto voluntario de vinculación del bien.

Según el art. 334 CC son:

- ✓ Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- ✓ Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma, etc.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

- **Bienes inmuebles por analogía.** Son los derechos señalados en el art. 334.10 CC: las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Otra clasificación relevante de los bienes es la que distingue entre:

- **Bienes corporales o materiales:** cosas propiamente dichas, bienes materiales, tangibles.
Por ejemplo: un libro, un ordenador, una casa, una finca, etc.
- **Bienes incorporeales o inmateriales:** los derechos, bienes inmateriales, intangibles.
Por ejemplo, todos los derechos patrimoniales y también las llamadas propiedades intelectual e industrial.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Objeto

Se caracterizan estos bienes por las siguientes notas o requisitos:

- Existe un **acto voluntario del propietario de la finca** de destinar un bien mueble (bien accesorio) al servicio de la finca (bien principal). Esto los diferencia de los bienes inmuebles por incorporación en los que la voluntad del dueño de la finca es ajena. Como tal acto voluntario, puede revocarse, al prescindir el propietario de la finca del servicio de la cosa accesorio.
- Existirá una **relación de servicio** entre el bien inmueble por destino (bien accesorio y bien mueble por naturaleza) y la finca o inmueble (bien principal y bien inmueble por naturaleza o por incorporación).
- Esa relación de servicio **deberá ser permanente**, o al menos, estable o duradero; lo que no significa que sea para siempre, pues como tal unidad creada por la voluntad del dueño de la finca o bien principal, esa unidad, como se ha indicado antes, puede eliminarse por decisión de dicho propietario si prescinde de esa relación de servicio, utilizando, por ejemplo, el bien inmueble por destino (accesorio) de modo autónomo y separado de la finca.

1.5. Sujetos, objeto y contenido

Contenido

- Cada uno de los derechos reales comprende una serie de facultades propias reconocidas a su titular sobre la cosa que suponen el contenido de ese derecho: facultades de goce, de uso, de adquisición preferente, de venta forzosa, etc.
- Dentro de las facultades típicas de todo derecho real está la de disponer libremente de él, salvo que se contengan limitaciones o prohibiciones de disponer, legales o convencionales.
- Además de por las facultades, el contenido del derecho real viene conformado asimismo por las acciones que se reconocen a su titular para hacer valer su derecho frente a cualquier persona, frente a todos. Las únicas excepciones a esta eficacia defensiva del derecho real frente a terceros son las previstas en el art. 464 CC (adquisiciones a non domino) y en el art. 34 LH

| 1.5. Sujetos, objeto y contenido

| Contenido

Estas acciones son reales y pueden ser de distintos tipos:

- **Acción meramente declarativa**, con la que se insta por el titular del derecho una declaración de existencia efectiva de ese derecho real y de su titularidad (acción confesoria) o la declaración de inexistencia de un derecho real a favor de otra persona sobre el mismo bien que limita el derecho real de la persona que ejercita tal acción (acción negatoria).
- **Acción restitutoria o recuperatoria del derecho real**: el ejemplo más típico es la acción reivindicatoria reconocida a todo propietario para reclamar la entrega del bien de su propiedad frente a otro no propietario que la posee; también la acción de cesación, por la que se insta el fin de una perturbación en el disfrute del derecho.
- **Acción indemnizatoria**: se pretende obtener una indemnización o reparación de los daños sufridos ante la lesión de su derecho real por un tercero.

| 1.5. Sujetos, objeto y contenido

| Contenido

Estas acciones son reales y pueden ser de distintos tipos:

- **Acciones defensivas de la posesión:** art. 446 CC («Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen»).
- **Acción de deslinde** en el caso de bienes inmuebles, que permite determinar los límites físicos hasta donde llegan los mismos y, por tanto, el derecho real ostentado sobre tal bien.
- **Además, existen unas Presunciones legitimadoras**, como en el art. 448 CC («El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo»).
- El contenido de todo derecho real viene formado también por las **cargas u obligaciones del titular** impuestas por razón de esa titularidad.

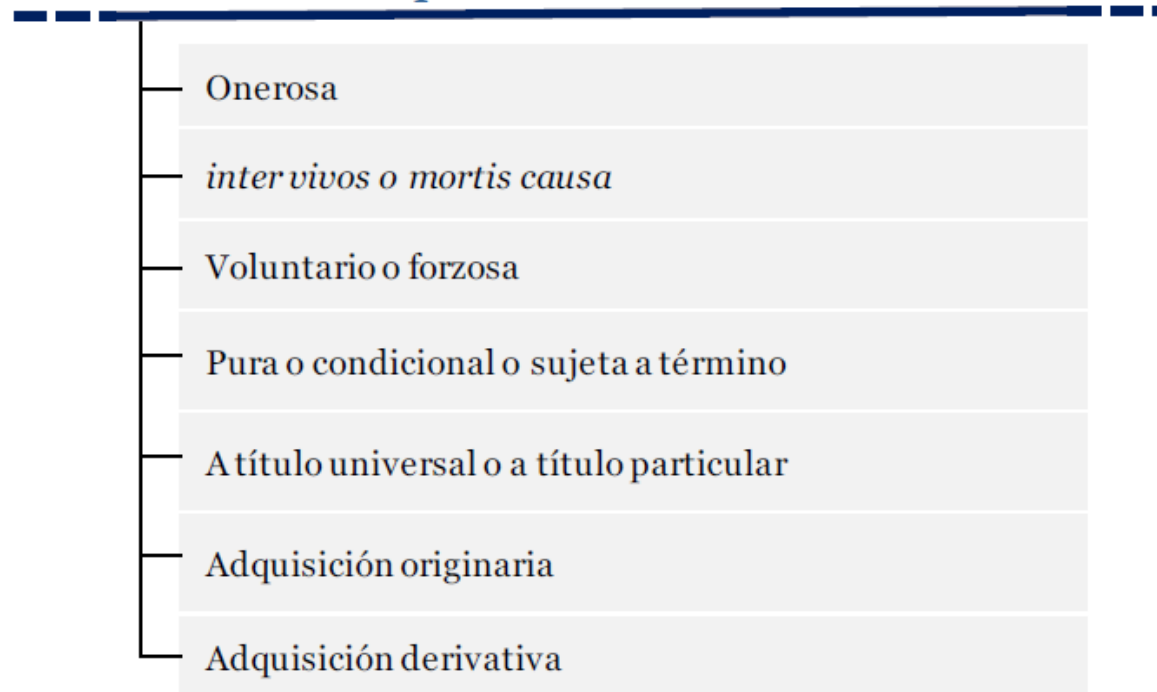
1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Modos de adquisición de los derechos reales: art. 609 CC

El art. 609 CC señala: «La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción».

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Dentro de los modos de adquisición de derechos reales puede distinguirse entre la adquisición o transmisión:



1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

- **onerosa** (por un título oneroso o a cambio de contraprestación) o **gratuita** (sin contraprestación)
- **inter vivos o mortis causa**
- **voluntaria o forzosa**
- **pura o condicional o sujeta a término**
- **a título universal o a título particular** (sobre bienes concretos)
- **La adquisición originaria** implica que el derecho real nace y se adquiere ex novo, siendo el titular su primer detentador; con anterioridad no existía ningún otro titular de ese derecho. El derecho adquirido no se encuentra limitado en ningún modo por el propio contenido del derecho según lo ostentara un anterior titular; el derecho real adquirido de modo originario se ve delimitado únicamente por sus propias circunstancias y condicionantes propios derivados de esa forma de adquisición. Por ej.: la ocupación y el hallazgo.

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

- en la **adquisición derivativa** el que adquiere ese derecho real lo adquiere de un anterior titular que se lo ha transmitido o cedido, ocupando el nuevo titular su posición jurídica. En este caso, el derecho que se adquiere no puede implicar facultades que no tuviera el anterior titular ni ser un derecho superior al que este tenía (ello conforme al principio de que nadie puede dar ni transmitir lo que no tiene). Por ej.: la compraventa seguida de tradición, la donación, las herencias y legados.

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Puede diferenciarse a su vez entre:

- **la adquisición derivativa traslativa:** cuando se ceda (y se adquiriera, por tanto) íntegramente todo el contenido del derecho real (con todas sus facultades jurídicas a él inherentes) tal y como lo ostentaba el anterior titular
- **la adquisición derivativa constitutiva:** cuando lo que se ceda sea únicamente alguna o algunas facultades que integran el contenido propio de ese derecho real (facultades que se contemplan como autónomas y perfectamente separables del propio derecho y entre sí) pero no todas, de modo que nace (se constituye) un nuevo derecho real integrado por esas facultades cedidas del que será titular el cesionario o adquirente, manteniéndose el resto de facultades bajo la titularidad del cedente o transmitente con ese derecho real inicial. Por ej.: la cesión del derecho de uso y disfrute de un bien generará el derecho de usufructo, manteniéndose el derecho de propiedad del titular cedente de esas facultades, si bien ya sin esas facultades cedidas.

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Pueden distinguirse en derecho comparado europeo tres sistemas contractuales de adquisición o transmisión contractual de derechos reales:

- El sistema consensual francés de transmisión contractual del dominio, que determina que basta el acuerdo de voluntades basado en una causa para la transmisión de los derechos.
- El sistema alemán del acuerdo abstracto traslativo, que se basa en la existencia de un negocio jurídico obligacional, del que surge únicamente un compromiso de actuar en un determinado sentido (transmitir el derecho real), y un negocio real o dispositivo, abstracto, totalmente independiente del anterior negocio obligacional, por el que efectivamente se produce la transmisión del derecho.
- El sistema español del título y el modo, que basa la adquisición de los derechos reales en un doble presupuesto o requisito: el título o contrato; y el modo o tradición. Si no hay tradición, lo único que existirá es un derecho de crédito del acreedor contra el deudor de exigir que este efectúe esa tradición o entrega necesaria para que pueda adquirir el derecho real.

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

El **título o contrato** será la causa de la entrega o tradición. Sus vicisitudes afectarán a la propia transmisión del derecho real, de modo que si el contrato se declara inexistente, nulo, anulable, se rescinde o resuelve, incluso cuando ya se hubiera entregado la cosa, la adquisición derivativa sería entonces ineficaz.

Respecto al **modo o tradición**, esta supone la entrega del bien con la finalidad de transmitir su dominio.

Podemos distinguir **diversas formas de entrega o tradición de la cosa**:

- **Tradición material o real**, que implica la puesta en posesión, entrega, física de la cosa al adquirente.
- **Ficta traditio** (tradición ficticia) en la que no hay una entrega o traslado material, físico, de la cosa sino que se trata de una entrega más espiritual.

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

En este caso, puede citarse los siguientes modos de entrega *ficta traditio* :

- **Tradición instrumental.** Consiste en el otorgamiento de escritura pública; con ello se entiende entregada la cosa (art. 1.462 CC).
- **Tradición simbólica.** Consiste en la entrega de un objeto distinto pero que simboliza el objeto de transmisión: así, las llaves del coche adquirido, o las llaves del lugar donde se encuentra depositado el bien (art. 1.463 CC); o los títulos de pertenencia (art. 1.464 CC).
- **Traditio brevi manu.** En este caso no hay traslado de la posesión del bien del transmitente al adquirente porque este ya poseía el bien aunque no como propietario (por ej. como arrendatario o depositario), pasando a ser propietario en el momento de la transmisión.
- **Constitutum possessorium,** aquí tampoco hay traslado posesorio, pero en este caso es porque el transmitente seguirá poseyendo el bien que antes poseía como propietario y tras la transmisión poseerá bajo otro título (arrendatario, depositario, etc.).
- **Entrega de bienes incorpóreos.** Por su propia naturaleza no será posible la entrega material de los bienes, sustituyéndose tal forma de entrega por el otorgamiento de escritura pública o la entrega de los títulos de pertenencia o el uso del bien por el adquirente consentido por el transmitente (art. 1.464 CC).

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Las adquisiciones *a non domino*

Hay determinadas circunstancias que determinan la adquisición del derecho de modo originario, si bien ese derecho real anteriormente sí pertenecía a un anterior dueño, el cual no lo ha transmitido como tal consciente y voluntariamente. Se trata de ciertos supuestos en los que una persona adquiere el derecho porque se lo transmite un **falso titular**, esto es, alguien que no es verdadero titular de lo que transmite, pero que en el tráfico actúa bajo la **apariencia de derecho**.

Los **presupuestos generales** de toda adquisición a non domino (de un no dueño) son:

- una adquisición **aparente** de un no dueño y a **título oneroso**
- que el adquirente sea de **buena fe**, esto es, que desconocía que quien le transmitía el derecho no era su titular, y actuó, por el contrario, confiando en que era su auténtico titular y esa confianza se basaba en algún dato objetivo de apariencia en el tráfico (por ejemplo, la posesión efectiva a que se refiere el art. 464 CC o la inscripción registral a que se refiere el art. 34 LH).

1.6. Nacimiento o adquisición de los derechos reales

Las adquisiciones *a non domino*

Los supuestos más importantes de adquisiciones a non domino son:

- el previsto en el art. 34 LH, **basado en la apariencia registral** de titularidad de quien transmite (pese a no ser el verdadero titular), siendo el adquirente de buena fe y a título oneroso
- el previsto en el art. 464 CC, **basado en la confianza del adquirente** de que quien posee el bien mueble es el verdadero propietario del bien (sobre este supuesto profundizaremos más en el próximo tema relativo a la posesión)
- el previsto en el art. 85 CCom, **basado en la confianza de que las mercancías del establecimiento mercantil abierto al público donde se han adquirido eran del dueño de dicho establecimiento y el dependiente estaba autorizado para esa venta.**

1.7. Modificación de los derechos reales

Modificación subjetiva del derecho real

Implica el **cambio de titular del derecho**, lo que supone la adquisición (derivativa) del mismo por el nuevo titular y su pérdida por transmisión o sucesión por el anterior titular.

- Esa transmisión o modificación subjetiva en general puede tener lugar por actos *inter vivos* o *mortis causa*, por actos gratuitos u onerosos y puede tratarse de una sucesión universal (en todo el conjunto de relaciones jurídicas y derechos subjetivos del anterior titular, como ocurre en la herencia) o particular (en un concreto derecho).
- Esa transmisión puede suponer la creación de un nuevo derecho real sobre cosa ajena: por ejemplo, porque el propietario de la cosa sobre la que recae el derecho real limitado (usufructo o servidumbre, por ej.) transmite el derecho a un tercero.
- Pero también puede suponer la extinción del derecho real limitado cuando su adquisición lo es por el propietario de la cosa sobre la que recae: se tratará de la extinción por consolidación del derecho real limitado al integrarse en el derecho de propiedad.
- En cualquier caso, la transmisión o adquisición derivativa del derecho real lo será con las mismas cargas o gravámenes que soportaba el derecho en manos del anterior titular.

1.7. Modificación de los derechos reales

Modificación objetiva del derecho

Al margen de los **propios cambios en el objeto** del derecho, que también afectarán al contenido de este, cabe señalar que **la propiedad se verá modificada:**

- al constituirse nuevos derechos reales limitados sobre la misma cosa objeto de la propiedad al asumir los titulares de esos derechos limitados determinadas facultades que excluyen al propietario;
- con la extinción de tales derechos reales limitados, al absorber las facultades de ese derecho extinguido.

Asimismo, el propietario por su propio derecho y la facultad de disponer en él contenido, podrá modificar su derecho; y también podrá alterarse alguna facultad ordinaria propia del derecho de propiedad, como sería la facultad de disposición al establecer una prohibición de disponer.

1.8. Extinción de los derechos reales

Principales y especiales causas de extinción de los derechos reales:

- **La pérdida o destrucción total**, sea física o sea jurídica (por quedar fuera del comercio de los hombres, al declararse de dominio público o por expropiación forzosa), de la cosa sobre la que recae el derecho real. Si la pérdida o destrucción fuera parcial, el derecho recaerá sobre la parte subsistente.
- **La renuncia o abandono del derecho**. Se trata de un negocio jurídico unilateral del titular del derecho que por su libre voluntad renuncia al mismo; no es una renuncia a favor de otra persona, pues ello determinaría una transmisión y adquisición derivativa del derecho por esa persona. Se caracteriza por la desposesión voluntaria de la cosa, exigiéndose que el renunciante tenga plena capacidad de obrar y poder de disposición de ese derecho. No podrá renunciarse en perjuicio de terceros (art. 6.2 CC). Si se renunciase a la propiedad, en ese caso la cosa sobre la que recaía se convertirá en *res nullius* (cosa de nadie) y podrá ser objeto de ocupación (modo de adquisición originaria de la propiedad) por cualquier persona, salvo en los casos previstos en los arts. 17 y 18 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en los que esa propiedad pasará al Estado.

1.8. Extinción de los derechos reales

Principales y especiales causas de extinción de los derechos reales:

- **La caducidad por expiración del término** por el que el derecho fue constituido o por su falta de uso. Esta causa viene referida a la extinción de los derechos reales limitados, y concretamente para aquellos casos en los que la ley prevé determinados plazos en los que deben ser ejercitados, como para los supuestos de usufructo o de derechos de adquisición preferente, y cuando se exige que sean usados para que puedan seguir vigentes, declarándose su extinción por su no uso durante cierto tiempo (como el caso del no uso de las servidumbres durante 20 años: art. 546.2º CC).
- **La consolidación de derechos.** Es el supuesto en el que se reúnen en una única persona las condiciones de propietario y de derecho real limitado (por ejemplo, usufructo) sobre la misma cosa. Por ej.: cuando el propietario de un bien del que a su vez otra persona tiene el derecho de usufructo adquiere este, el usufructo se extingue pues una persona no puede ser a la vez propietario y titular de un derecho real limitado, de modo que cuando coincidan tales condiciones en una misma persona, el derecho de propiedad viene a absorber el derecho limitado y expandirse, extinguiéndose el derecho real limitado

1.8. Extinción de los derechos reales

Principales y especiales causas de extinción de los derechos reales:

- **La expropiación forzosa.** Conforme al art. 33.3 CE, «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». Nadie podrá ser privado de su propiedad sin:
 - ✓ justa causa expropiatoria (utilidad pública o interés social)
 - ✓ someterse a un procedimiento administrativo legal y específico
 - ✓ el pago de un justiprecio o justa compensación económica

「muchas gracias.」