



# Derecho civil V: Derechos reales

Lección 1ª:  
Los derechos  
reales

Ideas  
preliminares

Concepto de  
derecho real

Derechos  
reales  
atípicos

Sistemas de  
publicidad

## Lección 1ª: Los derechos reales

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE  
MURCIA





# Ideas preliminares y fuentes legales

Lección 1ª:  
Los derechos  
reales

Ideas  
preliminares

Concepto de  
derecho real

Derechos  
reales  
atípicos

Sistemas de  
publicidad

## Los derechos reales, Derecho de bienes o Derecho sobre las cosas

La expresión «derechos reales» procede de la palabra latina «*res*» que significa «cosa». Etimológicamente, por lo tanto, un derecho real es un derecho que recae sobre una cosa concreta. Por eso las expresiones «Derecho de bienes» o «Derecho de cosas» son equivalentes a «derechos reales».

- ▶ Ideas preliminares sobre los derechos reales:
  1. Significado fundamental de los derechos reales.
  2. Dimensión constitucional: Arts. 33, 128 y 132 de la Constitución.
  3. Fuentes legales de los derechos reales:
    - a La Constitución → La reserva de Ley ex art. 53 CE.
    - b El Código civil: El libro II, en su integridad, y una parte de los libros III y IV.
    - c La legislación especial:
      - La Ley y el Reglamento Hipotecarios.
      - Las leyes especiales propiamente dichas:
        - ✓ Leyes jurídico-civiles de ámbito estatal.
        - ✓ Legislación administrativa estatal.
        - ✓ Legislación autonómica.



# Concepto y caracteres de los derechos reales

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

#### Concepto y caracteres

Distinción de los  
derechos de crédito

Objeto

Clases

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

## Concepto técnico de derecho real

El derecho real se suele definir como **un poder directo y exclusivo sobre una cosa concreta**, que se caracteriza por las notas de inmediatez, inherencia a la cosa, exclusividad y, sobre todo, eficacia frente a todos (*erga omnes*).

### ► Ideas en torno al concepto de derecho real:

1. El origen histórico de la categoría: La *actio in rem*.
  2. El derecho real como poder sobre una cosa → Tipos de poderes sobre las cosas.
  3. Caracteres de los derechos reales:
    - a. La inmediatez.
    - b. La inherencia a la cosa: Significa que en ellos (en teoría) no hay un *sujeto pasivo* determinado.
    - c. La exclusividad: Cotitularidad, concurrencia y colisión de derechos sobre una misma cosa.
    - d. La eficacia *erga omnes*: Problemas que plantea y mecanismos para su solución.
- ✓ Nota crítica sobre estos caracteres.



# Distinción entre derechos reales y derechos de crédito

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

Concepto y  
caracteres

Distinción de los  
derechos de crédito

Objeto

Clases

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

- ▶ **Aparentemente** derechos reales y derechos de crédito **son muy fáciles de distinguir**. Se diferencian por su objeto, por sus sujetos, por su eficacia, por sus modos de adquisición, por sus causas de extinción...
- ▶ Pero si se profundiza un poco más...
  - ✓ Lo normal es que los derechos reales nazcan de un contrato y no siempre es fácil saber si del contrato ha surgido «sólo» una obligación de eficacia relativa, o también un «derecho real» → Ejemplo: La opción de compra.
  - ✓ Hay teorías que difuminan la distinción: La teoría obligacionista del derecho real y la teoría patrimonialista del derecho de crédito.
  - ✓ Hay una serie de situaciones consideradas “intermedias” entre derecho real y derecho de crédito: Derechos reales *in faciendo*, obligaciones *propter rem* o *ius ad rem*.
  - ✓ Hay supuestos problemáticos, en los que no es fácil saber si un derecho es real o de crédito, o por qué es una u otra cosa.
    - Contratos en virtud de los cuales una persona adquiere la posesión de una cosa de la que no es propietario: Usufructo, comodato, arrendamiento, prenda...
    - Contratos en virtud de los cuales una persona adquiere un poder relativo a una cosa, sin tener al mismo tiempo su posesión material: opción de compra, hipoteca...
  - ✓ La existencia del Registro de la propiedad, y los efectos de la inscripción en él complican aún más las cosas (véase última pregunta).



# Las cosas como objeto de los derechos reales

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

Concepto y  
caracteres

Distinción de los  
derechos de crédito

**Objeto**

Clases

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

## La cosa sobre la que recaen los derechos reales

Toda cosa que no esté fuera del comercio puede ser objeto de derechos reales siempre que exista, tenga *unidad* en el tráfico y esté plenamente identificada.

- ▶ Ideas en torno al objeto de los derechos reales:
  - ✓ Clases de *cosas* que pueden ser objeto de derechos reales:
    1. **Las cosas materiales** → La distinción entre cosas muebles e inmuebles.
    2. **Los derechos** → Sobre «*derechos*» sólo se admiten algunos derechos reales... y en todos estos casos se aplican siempre reglas especiales.
    3. **Los llamados *bienes inmateriales***: Propiedad intelectual y propiedad industrial.
  - ✓ Requisitos para que sobre una cosa pueda recaer un derecho real.
  - ✓ Las *res nullius*.



# Clasificación de los derechos reales

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

Concepto y  
caracteres

Distinción de los  
derechos de crédito

Objeto

Clases

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

## La distinción básica

En materia de derechos reales la distinción básica es la que se establece entre, de un lado, el derecho de propiedad, y, de otro, el resto de los derechos reales.

- ▶ **La propiedad:** Es el derecho más absoluto sobre las cosas: Art. 348 CC.
  - ✓ El propietario tiene, en principio, todos los poderes *legalmente posibles* sobre la cosa.
  - ✓ Estos poderes varían según de qué tipo de cosa se trate. Por ello hay distintas formas de propiedad.
  - ✓ En ocasiones alguno de los poderes puede transmitirse a un tercero → La elasticidad del dominio.
  
- ▶ **Los restantes derechos reales:** Cualquier poder sobre una cosa distinto de la propiedad:
  - ✓ Implican que algún poder sobre la cosa no lo tiene el propietario, sino un tercero:
    - Se les llama “*derechos sobre cosa ajena*” o “*limitados*”, o “*limitativos*”.
    - Cada una de esas denominaciones refleja una característica diferente de los mismos.
  - ✓ Se clasifican atendiendo al tipo de poder que conceden.
  - ✓ En gran medida tienen sentido, sobre todo, en bienes inmuebles, y ello se nota en la regulación del Código civil.



# ¿Derechos reales atípicos? (I)

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

## Planteamiento del problema

De igual modo que existen los contratos típicos —configurados por la Ley— y los atípicos —fruto de la autonomía privada—, cabe preguntarse si para que exista un derecho real es o no imprescindible que la ley lo configure *con tal carácter*.  
¿Pueden los particulares, en uso de su autonomía privada, crear derechos reales atípicos?

- ▶ Los sistemas de *numerus clausus* y de *numerus apertus* en materia de derechos reales:
  1. Sistemas de *numerus clausus* y de *numerus apertus* en el Derecho comparado → Ventajas e inconvenientes de cada uno de ellos.
  2. ¿Es el sistema español de *numerus clausus*, o de *numerus apertus*?
    - a. Argumentos a favor del *numerus apertus*: Arts. 1255 CC, 2.2 LH y 7 RH.
      - Las STS (Sala 3ª) 24-2-2000 y 31-1-2001 → Un reglamento (el RH) no puede regular estas cuestiones.
    - b. Crítica de estos argumentos por los partidarios del *numerus clausus*  
El principio de relatividad de los contratos como principal argumento a favor del *numerus clausus*.



# ¿Derechos reales atípicos? (II)

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

- ▶ Planteamiento de la cuestión desde otro punto de vista:
  1. El problema no es si se puede o no crear un derecho real nuevo sino cómo se podría crear:
    - Por la vía contractual: Muy dudoso (cfr. art. 1257 CC).
    - ¿Por vía testamentaria?
    - Pero si se admite que realmente se puede crear un derecho real nuevo:
      - a Este no puede ser una modalidad nueva de propiedad (cfr. art. 53 CE).
      - b No puede implicar una limitación al dominio que supere los límites de los arts. 751 y 758 CC.
  2. Este problema, además, es, en gran medida, un «*falso problema*»:
    - a La amplitud de los tipos estructurales de los derechos reales (arts. 467 y, sobre todo, 594 CC) hace muy difícil imaginar un «derecho real nuevo» que no encaje en alguno de los derechos reales ya existentes.
    - b ¿Se han creado muchos derechos reales nuevos en los últimos 100 años?
      - Las discusiones en torno al derecho de opción.
      - La cuestión de la multipropiedad/Aprovechamiento por turnos.
      - Los derechos de subedificación y de sobreelevación.
      - La función, en esta materia, de la DGSJFP (antigua DGRN) → Se puede inscribir en el Registrador de la propiedad cualquier derecho real, pero sólo algunos derechos de crédito expresamente mencionados en la Ley.



# Publicidad de los derechos reales (I)

## Ideas generales

Lección 1ª:  
Los derechos  
reales

Ideas  
preliminares

Concepto de  
derecho real

Derechos  
reales  
atípicos

Sistemas de  
publicidad

Ideas generales

El Registro de la  
Propiedad

Algunas nociones  
básicas

La protección  
registral

Imágenes

## Seguridad jurídica y seguridad en el tráfico

La eficacia *erga omnes* de los derechos reales, junto al principio de que nadie puede transmitir lo que no tiene, generan cierta inseguridad en el tráfico jurídico: el que adquiere nunca está seguro de haber adquirido realmente, ni de que no exista un tercero con algún derecho sobre lo que él adquirió.

- ▶ La publicidad como solución a este problema:
  - ✓ Noción jurídica de publicidad.
    - Mecanismos básicos de publicidad inorgánica: posesión (lección 2ª) y tradición (lección 3ª).
    - La publicidad organizada: Los sistemas posibles de publicidad registral.
  - ✓ La publicidad inmobiliaria registral en España.
    - Antecedentes lejanos.
    - La primera Ley Hipotecaria española: 1861.
      - ▷ ¿Por qué la ley que regula esta materia se llama “hipotecaria”?
    - La vigente LH y su reglamento.
  - ✓ Relaciones entre la LH y el CC: Arts. 605 a 608 CC.



# El Registro de la Propiedad

## Concepto y naturaleza

### Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

Ideas generales

**El Registro de la  
Propiedad**

Algunas nociones  
básicas

La protección  
registral

Imágenes

## Concepto

El Registro de la Propiedad es el organismo del Estado al que incumbe realizar la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles mediante la inscripción y anotación en él de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre este tipo de bienes.

- ▶ Ideas en torno al Registro de la Propiedad:
  - ✓ Su doble naturaleza.
  - ✓ Organización:
    - Funcional: Arts. 259, 260 y 274 LH → La DGSJFP.
    - Territorial: Art. 275 LH.
    - Interna: Los libros del Registro (art. 362 RH).
  - ✓ Publicidad formal: Formas modos o procedimientos por los que se realiza la publicidad: Arts. 221 y 222 LH.
  - ✓ El Catastro Inmobiliario y sus relaciones con el Registro (RDL 1/2004).



# Nociones básicas

## de Derecho inmobiliario registral

### Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

Ideas generales

El Registro de la  
Propiedad

Algunas nociones  
básicas

La protección  
registral

Imágenes

- **Elementos de la publicidad registral** → En el RP se presentan **documentos** en los que constan **actos** que afectan a **derechos** sobre **fincas**.

1. La finca → Soporte material de la publicidad registral
  - Concepto.
  - La inmatriculación → Concepto y procedimientos de inmatriculación
  - La descripción de las fincas: Descripción inicial y modificaciones materiales y formales.
2. El objeto de la publicidad: Actos, negocios y derechos inscribibles.
  - Actos inscribibles.
  - Derechos inscribibles.
  - Documentos con acceso al Registro (arts 3 LH y 33 a 38 RH).

► **Los asientos registrales**

- ✓ Los distintos tipos de asientos registrales: Art. 41 RH
  - En particular: La diferencia entre la inscripción en sentido estricto, las anotaciones preventivas y las notas marginales.
- ✓ El llamado «procedimiento registral»
  - Los llamados *principios hipotecarios*.
  - Los principios de *rogación* (art. 6 LH), prioridad (art. 17 LH), legalidad (art. 18-I LH) y tracto sucesivo (art. 20-I y II LH).



# La protección registral

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

Ideas generales

El Registro de la  
Propiedad

Algunas nociones  
básicas

La protección  
registral

Imágenes

## El principio de inscripción declarativa y voluntaria

La regla en nuestro sistema es que la inscripción de un acto en el Registro es voluntaria y meramente declarativa: La inscripción en el Registro no es —como regla— requisito para que un derecho real nazca, se modifique o se extinga.

- ▶ Problema derivado del principio de inscripción declarativa y voluntaria → Aumentan los casos de posible discrepancia entre el Registro y la realidad.
  - ✓ El principio de **fe pública registral** como mecanismo de salvaguarda de la publicidad.
    - Enunciación del principio: Arts. 32 y 34 LH → Noción de **tercero hipotecario**.
      - ▷ Diferencias entre los arts. 32 y 34 LH.
      - ▷ La protección registral como mecanismo de **adquisición a non domino**
    - Consecuencia de la protección del tercero hipotecario en orden a la distinción entre derechos reales y derechos de crédito.
  - ✓ Los estímulos a la inscripción: La protección registral al titular inscrito (principio de legitimación registral). El art. 38 LH.



# Imagen de un folio registral

## Lección 1ª: Los derechos reales

Ideas  
preliminares

Concepto de  
derecho real

Derechos  
reales  
atípicos

Sistemas de  
publicidad

Ideas generales

El Registro de la  
Propiedad

Algunas nociones  
básicas

La protección  
registral

Imágenes

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCIÓN	LIBRO	TOMO
MADRID	SAN FERNANDO DE HENARES	SAN FERNANDO DE HENARES	506	MUSCADO 1306
NOTAS MARGINALES		FINCA N.º <u>30659</u>		
	1ª INMATRICUL. ART. 206 LH	URBANA.- Finca site en la Plaza de España, sin número, en San Fernando de Henares. Ocupa una superficie de diez mil novecientos sesenta y dos metros cuadrados de uso público. Linda: al Norte, con las viviendas de la Plaza de España, números dieciocho al ochor; al Sur, con las viviendas de la Plaza de España, números diecinueve al siete; al Este, con el número seis de la Plaza de España, biblioteca, y las casas de la Plaza de España números uno al siete; y al Oeste, con el edificio público destinado a sede de la corporación municipal. Sin cargas. El Ayuntamiento de San Fernando de Henares, adquirió esta finca por cesión del Real Patrimonio en el año mil ochocientos ochenta y ocho, y por encontrarse la finca descrita recogida con el código número veintiocho, en el inventario de bienes de infraestructuras de dicho Ayuntamiento, al amparo del Artículo 206 de la Ley Hipotecaria, el Ayuntamiento de San Fernando de Henares con domicilio en la Plaza de España, sin número, con C.I.F. P-2813000C, solicita se inscriba a su favor, lo que practico por la presente.- En su virtud INSCRIBO el pleno dominio de esta finca a favor del AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del artículo 207 de la dicha ley. Resulta de Certificación emitida el día ocho de Julio de dos mil ocho, por el Secretario General del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, Don Ignacio Rojo Fernandez-Matino, con el visto bueno del Alcalde Presidente Don Julio Setián Martínez, cuya copia se incorpora a la escritura otorgada el día nueve de Julio de dos mil ocho, por el Notario de San Fernando de Henares, Don Rafael Cervera Rodilla, número 1.865 de protocolo, que fue presentada en este Registro, a las nueve horas de la mañana de Octubre último, asiento 1.188 del diario 40. San Fernando de Henares, a diecinueve de Noviembre de dos mil ocho.		
	2ª APORTACION	URBANA.- Descrita en la inscripción 1ª Cargas las que resulten de asientos anteriores. El Ayuntamiento de San Fernando de Henares, dueño de esta finca según la precedente inscripción 1ª, representado por Don Julio Setián Martínez, mayor de edad, con N.I.F. [redacted] en calidad de Alcalde-Presidente de dicho Ayuntamiento, se encuentra facultado para este acto en virtud de los acuerdos adoptados por el pleno de la corporación celebrado el día 28 de Mayo de 2.008, según resulta de la certificación emitida con esa misma fecha, por el Secretario del Ayuntamiento de San Fernando de Henares, Don Ignacio Rojo Fernandez-Matino, con el visto bueno del Alcalde-Presidente, que se incorpora al documento que inscribo, APORTA esta finca, en pago de parte del capital suscrito a la sociedad denominada PLAZA DE ESPAÑA SAN FERNANDO, S.L., como contraprestación arrend y suscribe trece mil ochenta y ocho participaciones sociales, número del 13.624 al 26.711, inclusive, por un valor global de nueve millones ciento setenta y cinco mil novecientos noventa y seis euros con ochenta centimos. En su virtud INSCRIBO el pleno dominio de esta finca a favor de PLAZA DE ESPAÑA SAN FERNANDO, S.L., por título de aportación en constitución de sociedad. Extensa es la inscripción 3ª de la finca 1.337 al folio 132 del tomo 1.397, libro 505. San Fernando de Henares, a diecinueve de Noviembre de dos mil ocho.		

AGRUADA la finca de veintinueve y treinta y dos más, que han pasado a formar la finca registral número 30.791 al folio 91 de tomo 1.400, libro 508, inscripción 1ª, San Fernando de Henares, 5 de Marzo de 2.009.

AGRUADA la finca de veintinueve y treinta y dos más, que han pasado a formar la finca registral número 30.791 al folio 91 de tomo 1.400, libro 508, inscripción 1ª, San Fernando de Henares, 5 de Marzo de 2.009.

AGRUADA la finca de veintinueve y treinta y dos más, que han pasado a formar la finca registral número 30.791 al folio 91 de tomo 1.400, libro 508, inscripción 1ª, San Fernando de Henares, 5 de Marzo de 2.009.



# Imagen de una nota simple

## Lección 1ª: Los derechos reales

### Ideas preliminares

### Concepto de derecho real

### Derechos reales atípicos

### Sistemas de publicidad

#### Ideas generales

#### El Registro de la Propiedad

#### Algunas nociones básicas

#### La protección registral

#### Imágenes

**1**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
GRANADA NUMERO 1  
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

**2** FINCA N°: 5011 **3** IDOPIR: 18 48

**4**

DATOS DE LA FINCA  
URBANA: NÚMERO VEINTISEIS. Vivienda tipo C, tipo A, en la planta quinta alta  
-cuarta de viviendas- integrada en el núcleo denominado "A" y con acceso por el

anexo inseparable la plaza de aparcamiento número 37, en la planta de sótanos, con  
la superficie de veinte metros veintitres decímetros cuadrados útiles. CUOTA: 0  
enteros 90 céntimos por 100.

**5**

TITULARIDAD  
URBANA, con N.I.F. número 2... S.M. mayor de edad.  
soltera, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud de la  
escritura de Compraventa.

**6**

AUTORIZANTE: DON VICENTE  
ESCRITURA DE FECHA: 1 / 10 / 94  
INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 1.7 LIBRO: 1.0 FOLIO: 64 FECHA: 18 / 10 / 94

CARGAS  
-Otras  
Atenta a las responsabilidades derivadas de la legislación de viviendas de  
Protección Oficial.

- HIPOTECA:  
HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO... S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD  
CAPITAL PRINCIPAL: 4.43 EUROS  
INTER.ORDINAR.ANUAL: 2.03 EUROS  
INTER.DEMORA ANUAL: 7.421,3 EUROS  
COSTAS / GASTOS: 8.89 EUROS  
RESPONDIENDO POR: 8.964 EUROS  
PLAZO AMORTIZACION: 216 MESES DESDE: 1 de Julio de 1.992

**7** MAX: 12,25% MESES: 60  
MAX: 18% MESES:

**8**

AUTORIZANTE: DON JOSE... GRANADA  
ESCRITURA DE FECHA: 1 / 10 / 94  
INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 1.7 LIBRO: 1.0 FOLIO: 64 FECHA: 2 / 10 / 94

- Afecciones al Impuesto cancelables por caducidad.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el  
asiento de presentación:  
NO hay documentos pendientes de despacho.  
----- Granada a 08 de Mayo de 2.000-----