



# Derecho civil V: Derechos reales

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

## Lección 5<sup>a</sup>: El derecho de propiedad

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Curso 2022-2023

UNIVERSIDAD DE  
**MURCIA**





# El derecho de propiedad

## Concepto e ideas generales

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Concepto y  
caracteres

El marco  
constitucional de la  
propiedad

La propiedad en el  
Código civil

Las llamadas  
propiedades  
especiales

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### Noción legal

El artículo 348 del CC describe a la propiedad como “*el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”. El párrafo II del precepto añade que el propietario puede reivindicar la cosa.

#### ► Ideas generales en torno a la propiedad:

- ✓ Fundamento.
- ✓ Evolución histórica —> De Roma al artículo 348 CC.
- ✓ Análisis del art. 348 CC:
  - Su relativa neutralidad “ideológica”.
  - La propiedad como *suma de facultades*.
  - La facultad reivindicatoria como “contenido esencial” de la propiedad.
- ✓ Los caracteres del derecho de propiedad:
  - Comparte con todos los derechos reales los caracteres de inmediatividad y exclusividad.
  - Además se predicen de ella los de generalidad, abstracción, elasticidad y perpetuidad.



# La propiedad en Derecho español (I)

## Régimen constitucional de la propiedad

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Concepto y  
caracteres

El marco  
constitucional de la  
propiedad

La propiedad en el  
Código civil

Las llamadas  
propiedades  
especiales

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### El marco constitucional de la propiedad

La importancia económica y política de la propiedad hace que en la Constitución se le dediquen varios preceptos que constituyen el marco central del régimen del dominio en nuestro Ordenamiento.

- ▶ La propiedad en la Constitución → Se admite, aunque con restricciones.
  - ✓ Admisión general: Art. 33.1 CE.
  - ✓ Posibles restricciones:
    - a. Bienes sobre los que no es posible la propiedad privada: Art. 132 CE.
    - b. La función social del dominio: Art. 33.2.
    - c. Otros preceptos constitucionales que justifican restricciones al dominio: Arts. 38, 128 y 131.
  - ✓ La garantía expropiatoria como límite a las restricciones: Arts. 33.3 CE y 349 CC.
  - ✓ La reserva de Ley en materia de propiedad: Art. 53 CE.



# La propiedad en Derecho español (II)

## La propiedad en el Código civil

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Concepto y  
caracteres

El marco  
constitucional de la  
propiedad

La propiedad en el  
Código civil

Las llamadas  
propiedades  
especiales

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### ► La propiedad en el Código civil:

- ✓ El CC dedica a la propiedad los títulos II, III y IV de su Libro II;
- ✓ La regulación fundamental se supone que está en el Título II, pues
  - el Título III se refiere a la **copropiedad** (que veremos en la lección 7),
  - y el Título IV, que se denomina «**De algunas propiedades especiales**», en realidad se limita a remitirse (en el caso de la propiedad de las aguas, la de las minas y la llamada propiedad intelectual) a las leyes especiales que se habían aprobado en los años inmediatamente anteriores al Código civil.
- ✓ Pero la regulación que hace el Título II es, al menos aparentemente, una **regulación fragmentaria y asistemática**:
  - El Capítulo 2º del Título II, que es el más extenso, se centra en la figura de la **accesión** que veremos en el próximo tema.
  - Los capítulos 3º a 5º constan de sólo 8 artículos (en total) y en ellos se regulan cuestiones muy concretas relacionadas en su mayor parte con la propiedad de fincas rústicas.
  - Y el capítulo 1º, que se denomina «**De la propiedad en general**» consta de sólo cinco artículos:
    - ▷ Los dos primeros contienen la definición de propiedad y la garantía expropiatoria.
    - ▷ Los dos últimos se refieren a una cuestión tan poco habitual como la de los tesoros ocultos.
    - ▷ El precepto central se refiere a un problema muy concreto y sólo es aplicable a la propiedad de terrenos.
- ✓ ¿Por qué, siendo la propiedad un derecho subjetivo tan importante, su regulación general es tan escasa?



# La propiedad en Derecho español (III)

## Las «propiedades especiales» del Código civil

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Concepto y  
caracteres

El marco  
constitucional de la  
propiedad

La propiedad en el  
Código civil

Las llamadas  
propiedades  
especiales

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### ► Las «propiedades especiales» en el Código civil:

- ✓ El Código civil llamó «propiedades especiales» a ciertas propiedades que estaban sometidas a leyes específicas, que habían entrado en vigor unos pocos años antes de la redacción del CC:

1. **Propiedad de las aguas:** Ley de 1866 —> Hoy Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
2. **Propiedad de las minas:** Ley de 1859 —> Hoy Ley 22/1973, de minas y otras normas que incluyen el sector de los hidrocarburos.
3. **Propiedad intelectual:** Ley de 1879 —> Hoy Real Decreto Legislativo 1/1996 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual.

- ✓ A día de hoy:

- Las aguas y los recursos minerales y energéticos están considerados bienes de dominio público y por tanto, en teoría, no son bienes susceptibles de propiedad privada.
  - ▷ Aunque el Código civil admite, residualmente, ciertos usos o aprovechamientos privados de estos bienes.
  - ▷ También la legislación especial permite la explotación por particulares de estos bienes mediante **concesión administrativa**.
- La **propiedad intelectual** sigue siendo una institución jurídico-privada. Pero es un derecho especial que tiene muy poco que ver con lo que, en general, se denomina «propiedad». La veremos en la última lección del programa.



# La propiedad en Derecho español (IV)

## Otras propiedades especiales

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Concepto y  
caracteres

El marco  
constitucional de la  
propiedad

La propiedad en el  
Código civil

Las llamadas  
propiedades  
especiales

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### ► Otras «propiedades especiales» no mencionadas como tales por el CC:

- ✓ Hoy día la propiedad de numerosos bienes está sometida a legislación específica y, por lo tanto, se puede hablar también de «propiedades especiales».
- ✓ De particular interés (aunque, desgraciadamente, el tiempo asignado a la asignatura no nos permite entrar en estas materias) resultan:
  - La propiedad del **suelo urbano**: TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015)
  - La propiedad del **suelo rústico**, sometida a:
    - ▷ La legislación del suelo;
    - ▷ legislación sectorial autonómica;
    - ▷ y un auténtico **fósil jurídico**: El TR de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Decreto 118/1973)
  - La propiedad de los **montes**: Ley de montes vecinales (Ley 55/1980) y Ley de montes (Ley 43/2003).
  - Ciertos **bienes de interés histórico, artístico o cultural**: Ley del Patrimonio Histórico (Ley 16/1985).
  - Etcétera.
- ✓ En general todas estas leyes establecen una **fuerte intervención administrativa**.
  - Se mantiene la propiedad privada, pero las facultades del propietario están limitadas, o sometidas a un régimen de autorización administrativa.



# Estructura del derecho de propiedad (I)

## Sujetos y objeto

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura  
Sujetos y objeto  
Contenido

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### ► El sujeto de la propiedad:

- ✓ Puede ser titular del Derecho de propiedad cualquier persona, nacional o extranjera, mayor o menor de edad.
  - No obstante en ciertas cosas de especial interés histórico, artístico, cultural o estratégico, la propiedad de extranjeros está sometida a algunas restricciones y limitaciones legales.
- ✓ En el caso de los bienes pertenecientes a las Administraciones Públicas, hay que distinguir entre los **bienes demaniales** (de dominio público) y los **bienes patrimoniales**.
  - Los bienes patrimoniales del Estado aunque son «bienes de dominio privado», están sometidos a un régimen especial, constituido fundamentalmente por la Ley 33/2003, de patrimonio de las Administraciones Públicas.

### ► El objeto del derecho de propiedad:

- ✓ Requisitos que ha de reunir una cosa para poder ser objeto del dominio:
  - a. Ha de ser una cosa corporal, individual y determinada;
  - b. que no sea de dominio público.
- ✓ La cuestión de la extensión del dominio en los bienes inmuebles:
  - a. **Estensión horizontal:** Los linderos de la finca (arts. 384 y ss CC) y el derecho a cerrar las fincas rústicas (art. 388 CC).
  - b. **Extensión vertical:** Art. 350 CC.



# Estructura del derecho de propiedad (II)

## Contenido del dominio

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Sujetos y objeto  
Contenido

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

### El contenido del dominio

El artículo 348 menciona, como contenido del dominio, las facultades de gozar, disponer y reivindicar. Aparte del amplísimo contenido que cada una de esas facultades implica, la doctrina suele añadir otras facultades (como la facultad de exclusión), los medios de defensa del dominio, y, a veces, cierto contenido obligacional.

#### ► Facultades que integran el dominio:

- ✓ La facultad de gozar:
  - a. Uso
  - b. Disfrute→ Posesión (mediata o inmediata)
- ✓ El poder de disposición sobre la cosa:
  - a. Disposición material de la cosa: Destinación e incluso destrucción de la cosa.
  - b. Disposición jurídica
- ✓ La reivindicación de la cosa → No es una verdadera facultad, pues es inseparable del dominio.
- ✓ La facultad de exclusión
  - El CC no la menciona, pero el art. 388 puede considerarse una manifestación de la misma.
  - Aunque en ciertas zonas se conservan algunas manifestaciones del histórico ***ius usus inociu*** → Espigüeo y rastrojero.
  - El TS ha admitido ese ***ius usus inociu*** en ciertos usos socialmente tolerados de la propiedad intelectual ajena (STS 3942/2012).

#### ► El llamado *contenido obligacional* del dominio.



# Límites y limitaciones del dominio (I)

## La distinción entre límites y limitaciones

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

### ► Límites y limitaciones del dominio:

- ✓ El hecho de que la propiedad se suela definir como un «derecho absoluto» (o el más absoluto posible) sobre las cosas, hace que la doctrina insista mucho en el hecho de que aunque es un derecho absoluto, ello no significa que no tenga límites.
- ✓ A propósito de esta cuestión la doctrina tradicional (y, en gran medida, también la moderna) diferenciaba entre:
  - a. **Límites del dominio:** Delimitan *el contenido normal del dominio*.
    - Por ejemplo, son *límites* del dominio (y de cualquier otro derecho subjetivo) los establecidos por el art. 7 CC.
    - Pero también, constituyen *límites* los establecidos por las leyes con carácter general para cierto tipo de propiedad.
  - b. **Limitaciones del dominio:** Restricciones concretas que en algunas ocasiones impiden al propietario hacer algo que de no existir tal restricción, podría hacer.
    - Por ejemplo, la existencia de un derecho real limitativo, o las prohibiciones de disponer (véase más adelante).
- ✓ Pero esta terminología no es demasiado clara, ni tampoco es particularmente seguida por las Leyes.
  - El art. 348 CC, por ejemplo, llama «**limitación**» a lo que, según acabamos de ver debería llamar «**límite**». Y los arts. 549 y ss. CC llaman **servidumbres legales** a lo que, según lo anterior, serían también «**límites**».



# Límites y limitaciones del dominio (II)

## Clasificación de los distintos tipos de límites (y limitaciones)

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

### ► Clasificación de los límites y limitaciones:

#### 1. Los llamados **límites genéricos** (propios de cualquier derecho subjetivo):

- ✓ La **buena fe** y el **abuso del derecho** (art. 7 CC) —> Remisión a Civil 1.
- ✓ Para algunos autores, también el **ius usus inocui**.

#### 2. Los **límites específicos del dominio**:

##### a. De origen legal (la mayoría)

- ✓ **Establecidos en el CC** (fundamentalmente los arts. 449 y ss.).
  - ▷ No todos estos límites se justifican por el interés público. Algunos se establecen para proteger el interés particular de los vecinos (art. 549 CC) —> Las llamadas **relaciones de vecindad**.
- ✓ **Establecidos en leyes especiales.**

##### b. De origen voluntario (contrato o testamento):

- ✓ El establecimiento de Derechos reales limitativos.
- ✓ Las llamadas **prohibiciones de disponer**.



# Los límites legales del dominio

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

## ► Los límites legales del dominio:

- ✓ Son muchísimos y difícilmente clasificables.
  - Algunos se establecen en el propio CC. Por ejemplo: arts. 389, 390, 553-I y II, 589, etc.
  - La mayoría se establecen en leyes especiales. La ley más inesperada puede incluir algún límite del dominio de ciertas cosas.
  - En algunos casos (como en la propiedad del suelo urbano, por ejemplo) son tantos que puede hablarse de un *estatuto especial* de la propiedad de esos bienes.
- ✓ Como los establece directamente la Ley:
  - No necesitan habitualmente un acto especial de constitución.
  - No necesitan inscripción en el Registro para perjudicar a posibles terceros adquirentes de la finca afectada.
- ✓ Pueden funcionar de muy distintas maneras:
  - A veces impiden de modo absoluto al titular hacer algo.
  - Otras veces someten el ejercicio de ciertas facultades del titular a un control administrativo previo (licencias administrativas).
  - O incluso, en ocasiones, llegan a imponer deberes al propietario.
- ✓ Su incumplimiento puede acarrear también distintas consecuencias: multa, demolición, cierre de un local... y en algunos casos incluso la expropiación.



# Las llamadas relaciones de vecindad (I)

## Ideas generales

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

### ► Límites legales del dominio por razones de vecindad:

- ✓ El CC, en su regulación de la propiedad, está habitualmente pensando en la propiedad de fincas rústicas.
- ✓ Por ello muchos de los límites generales del dominio que el Código recoge (y a las que llama, inadecuadamente «servidumbres legales») tienen como fundamento, no el interés público, sino el interés de los propietarios de fincas próximas; tal y como expresamente admite el art. 549 CC.
- ✓ Estos límites, por otra parte, suelen ser reciprocos: afectan por igual a ambos vecinos.
- ✓ En estos casos:
  - El beneficiado por el límite no tiene, en realidad, ningún derecho real sobre la finca vecina.
  - Pero como el límite se ha establecido en su beneficio, puede, si quiere, consentir en que no se aplique, o no sea tan intenso como la ley lo prevé (art. 551-II CC).
  - Si se diera este acuerdo entre los interesados, dependiendo de los términos del mismo, es posible incluso que el titular de una de las fincas adquiera un derecho real sobre la otra, en virtud del cual pueda hacer aquello que el límite en cuestión le impedía hacer.



# Las llamadas relaciones de vecindad (II)

Ejemplo basado en lo dispuesto en el art. 551-II

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

✓ Por ejemplo:

- Imaginemos dos fincas contiguas (a cuyos titulares llamaremos A y B) que están separadas por una **pared medianera**.
- De acuerdo con el **art. 580 CC** «Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno».
  - ▷ Este límite es recíproco y claramente en interés del vecino.
- Ahora bien: Si «A» autoriza a «B» a abrir un hueco en la pared común con vistas sobre su propio terreno, «B» adquirirá un derecho sobre la finca de «A» consistente en mantener un hueco abierto en una pared medianera.
  - ▷ A ese «derecho» se le llama **servidumbre de luces y vistas**.
  - ▷ Pero con este mismo nombre se conoce también a otros derechos similares que veremos en la lección 9.



# Las llamadas relaciones de vecindad (III)

## Los concretos límites del dominio por razón de vecindad

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

### ► Los concretos límites del dominio por razón de vecindad:

#### 1. Establecidos expresamente por el CC:

- ✓ Algunos límites en materia de **aguas**: Arts. 552 y 586.
- ✓ Límites en materia de **distancias de construcción o de plantación**:
  - Apertura de huecos, ventanas o balcones, para luces y para vistas (arts. 581 a 584 CC).
  - Instalaciones molestas, nocivas o peligrosas (art. 590 CC).
  - Plantaciones cerca del lindero de las fincas (arts. 591 y 592 CC).
- ✓ La llamada **ocupación temporal de terrenos** (art. 569 CC).

#### 2. Sin mención expresa en el Código: La llamada **doctrina de las inmisiones**:

- ✓ Concepto y origen histórico de «inmisión».
- ✓ Derecho público y Derecho privado en materia de inmisiones:
  - a. **Derecho público**:
    - El Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).
    - Competencia autonómica y municipal en materia de este tipo de actividades.
    - Código penal: Arts. 325 y ss.
  - b. **El Derecho privado**: Jurisdicción y pretensiones particulares en relación con las inmisiones.
- ✓ El criterio para resolver el problema de las inmisiones desde el punto de vista jurídico-privado: La «tolerabilidad» de la inmisión.



# Las prohibiciones de disponer (I)

## Ideas generales en torno a las prohibiciones de disponer

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales

Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

### ► Las prohibiciones de disponer (ideas generales)

- ✓ Se habla de **prohibición de disponer** en aquellos casos en los que una persona ve limitada, total o parcialmente, su facultad de disposición sobre una cosa de su propiedad.
- ✓ Pueden ser de origen legal, judicial o voluntario:
  - a. **Prohibiciones de disponer de origen legal:**
    - Pueden ser absolutas o relativas.
    - En ocasiones son consecuencia indirecta de alguna otra limitación. Por ejemplo, las unidades mínimas de cultivo establecidas por la Ley 19/1995.
    - Se consideran límite del dominio, y, por lo tanto, perjudican a tercero sin necesidad de que consten en el Registro.
      - ▷ Es decir: El pretendido adquirente, no adquirirá nada.
      - ▷ Aunque si se le transmite la posesión... podría darse a su favor la usucapición extraordinaria.
  - b. **Prohibiciones de disponer de origen judicial:** Embargos, secuestros, órdenes de retención...
    - Se consideran **limitación del dominio**.
    - Por tanto no perjudican al tercero hipotecario si no se han inscrito en el Registro de la propiedad.
  - c. Las restricciones a la facultad de disponer de origen voluntario —> Véase próxima diapositiva.



# Las prohibiciones de disponer (II)

## Prohibiciones de disponer de origen voluntario

Lección 5<sup>a</sup>:  
El derecho  
de propiedad

Concepto,  
fundamento  
y caracteres

Estructura

Límites y  
limitaciones  
de la  
propiedad

Ideas generales  
Límites legales del  
dominio

Límites del dominio  
por razón de  
vecindad

Las prohibiciones  
de disponer

### ► Prohibiciones de disponer de origen voluntario:

- ✓ Pueden nacer de contrato oneroso, o venir impuestas por el disponente en una donación o testamento.
- ✓ Tanto el Código civil como la LH limitan su eficacia:
  - Sólo afectan a la enajenación voluntaria; nunca a la enajenación forzosa (embargos y ejecuciones judiciales).
  - Las que tienen su origen en un **contrato oneroso**, sólo tienen eficacia obligacional (argumento ex art. 27 LH).
  - Las que tienen su origen en **donación o testamento**, están sujetas a las siguientes restricciones:
    1. No se admiten las perpetuas ni las que rebasan el límite temporal de dos generaciones establecido por el art. 781 CC (arts. 640, 785.2º, 787 ... CC).
    2. La doctrina exige, para su admisibilidad, que el disponente tenga un interés legítimo, o que la prohibición obedezca a una razón lícita.
    3. No pueden perjudicar a tercero de buena fe si no se han inscrito en el Registro de la propiedad (art. 26.3 LH).