**TEMA 29. EL DERECHO DE PROPIEDAD: CONCEPTO LEGAL Y TRATAMIENTO CONSTITUCIONAL. FACULTADES DEL DOMINIO. LA EXTENSIÓN DEL DOMINIO EN SENTIDO VERTICAL. LIMITACIONES DEL DOMINIO: LAS RELACIONES DE VECINDAD Y LAS PROHIBICIONES DE DISPONER.**

#### EL DERECHO DE PROPIEDAD: CONCEPTO LEGAL

En sentido amplio se habla de propiedad como relación de dominación sobre las cosas. Concepto estéril que englobaría a todos los derechos reales.

En sentido técnico jurídico estricto la propiedad es un derecho real concreto que atribuye al titular un poder pleno y general sobre la cosa.

Como todo DR se caracteriza por su inmediatividad y oponibilidad erga omnes. Además, frente al resto de derechos reales se caracteriza por su:

**- Generalidad** o vis atractiva, en cuanto absorbe todas las facultades y posibilidades sobre la cosa siempre que no correspondan a otro titular

En un principio en Roma no se concebía más titularidad sobre una cosa que la de propiedad, hasta el punto que “propiedad de una cosa” y “cosa” se emplearían indistintamente. Mediante mecanismos indirectos (como la fiducia cum creditore o cum amico) o la sponsio fueron surgiendo los derechos reales limitados.

- **Abstracción** (existencia independiente de las facultades que la integran).

- E**lasticidad** (sus facultades pueden ampliarse o reducirse sin perder por ello la propiedad su esencia)

- P**erpetuidad**, ya que no está sujeto a limitación de tiempo y puede durar tanto como la cosa.

**FUNDAMENTO.** La propiedad es una constante en la historia y constituye el origen de la mayoría de los conflictos sociales.

Algunos como COGLIOLO consideran que al ser consustancial al hombre no hace falta justificarla, estando su razón de ser en la propia existencia humana y su libertad.

Dejando a un lado las tesis negadoras del derecho de propiedad de DUGUIT y PROUDHON, CASTAN distingue dos grandes grupos de teorías positivas.

TEORIAS CLASICAS

- **Teoría de la ocupación** (GROCIO, PUFFENDORF –racionalismo-). En un supuesto estado primitivo todas las cosas eran núllius y la propiedad tiene su origen en la apropiación de las mismas por los hombres que las necesitaban, primero provisional y luego definitiva bajo la garantía del respeto de todos.

Crítica: esta teoría no justifica sino que señala el origen histórico de la propiedad.

- ADAM SMITH justifica la propiedad en el **trabajo** (mediante éste el hombre transforma la naturaleza imprimiendo a las cosas el sello de su personalidad).

Crítica (HERNANDEZ GIL): Explica el fundamento de la propiedad solo de las materias primas.

- **Teoría de la convención** (ROUSSEAU).

Crítica: dicha convención es una idea abstracta y falta de realidad.

- Para MONTESQUIEU la propiedad es obra exclusiva de la **ley**.

Crítica (CASTAN): la ley no crea sino que simplemente garantiza este derecho.

TEORIAS MODERNAS

- **Teorías individualistas** (HEGEL –idealismo alemán-) La propiedad es una manifestación de la libertad individual.

- **Teorías colectivistas** (CIMBALI) La propiedad se justifica por la utilidad o servicio que presta a la sociedad, siendo el organismo de nutrición del cuerpo social.

- **Catolicismo social** recogido en encíclicas como la Rerum novarum (Leon XIII), Mater et Magistra, Pacem in terris. En una posición intermedia consideran la propiedad como un derecho natural sujeto a las exigencias del bien general (de ahí vendrá lo de su función social).

## EVOLUCION

## DERECHO ROMANO. Como le ocurriera a las demás instituciones jurídicas romanas:

* En su origen, **la propiedad era una** **institución del “*ius civile*”** (*domínium ex iure quirítum)*: un ciudadano romano, sobre bienes mancipi.
* **Por el influjo del “*ius gentium*”** apareció junto a la propiedad formal, la propiedad de hecho o propiedad bonitaria (“in bónis habére”), que posibilita las titularidades de los no romanos (peregrini) y tb de los romanos que adquirían cosas nec mancipi *(o mancipi pero sin cumplir otros requisitos exigidos por el Ius Civile para resultar protegido por él)*. La protegía el pretor mediante la acción publiciana, REMISION TEMA 44.
* En **Derecho Justinianeo** se funden estas propiedades en un concepto único (desde que en 212 d.C. el emperador Caracalla concediese a todo el Imperio la ciudadanía romana, la distinción propiedad civil –quiritaria- y bonitaria había perdido definitivamente su sentido).

**DE LA CAIDA DEL IMPERIO ROMANO HASTA LA REVOLUCION FRANCESA**. Se produce una evolución inversa a la anterior, pasando de la propiedad individual a la colectiva

- VISIGODOS. Un texto de Cesar “De Bello Gálico” afirma que en los pueblos germanos los magistrados o príncipes distribuían a las Sippen (clanes) en determinados lugares y al año se les cambiaba de sitio. Las llamadas sortes constituyen el origen de la propiedad colectiva y familiar.

\* Este modelo de sortes (gothicae) será, según opinión mayoritaria, aplicado en España tras su conquista por los visigodos, siguiendo el modelo del reparto de las sortes gothicae en la Galia.

\* También características del Derecho y costumbres germánicas son las colectividades “Markgenossenschafte” (asentamientos de economía colectiva)

- EDAD MEDIA. Tras la reconquista y la repoblación consiguiente, se consolida la propiedad colectiva de los campos, bosques y prados.

* El interés de conservar indiviso el patrimonio familiar da lugar a diversas instituciones como los mayorazgos (majorats en Inglaterra, Francia o Alemania y morgados en Portugal), la troncalidad o las sustituciones fideicomisarias que suponen una vinculación de los bienes.
* Por otro lado, bajo el feudalismo se produce:

**confusión** entre lo público y lo privado

**desmembración** de la propiedad, que se divide en un dominio superior *(que corresponde del señor y se configura como una mezcla de soberanía y propiedad)* y un dominio inferior o útil, que consistía en el derecho a cultivar y recoger los frutos de la tierra abonando al señor una merced y una serie de prestaciones personales (vg. disociación dominio directo y útil en los censos)

**ALODIOS**, la excepción, eran territorios no sujetos a vasallaje.

Como consecuencia de todo lo anterior el dominio va quedando amortizado y sustraído al tráfico, al caer las fincas en denominadas manos muertas, que no las enajenarán en lo sucesivo.

**LA REVOLUCION FRANCESA**

Con la Revolución francesa se liberan las tierras de las cargas feudales que las gravaban por medio del importante decreto de la Asamblea Constituyente de 4 de agosto de 1789 (poco antes de aprobarse la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen por la Asamblea Nacional Constituyente francesa) y se restaura la propiedad al estilo romano. Así:

. El art. 17 Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (**26 de agosto de 1789**) la califica como un derecho sagrado e inviolable.

. El Code (art. 544) la define como *derecho a gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o los reglamentos*.

\* Estas ideas penetran en **España** a partir de las Cortes de Cádiz.

* Abolición de los señoríos (1811).
* Cerramiento de fincas rústicas (1813).
* Legislación desvinculadora (Ley de 11 de octubre de 1820). Luego se sucederán tres grandes desamortizaciones:

. la de MENDIZABAL (1836), de gran intencionalidad política y dirigida fundamentalmente al clero.

. La de ESPARTERO (1841)

. la de MADOZ (1855), que afecta también a otras manos muertas como el propio Estado o las órdenes militares.

\* Dicha evolución se consagra definitivamente en el Cc, que recepciona la concepción individualista de la propiedad.

**ORIENTACIONES MODERNAS**  Dirigidas en su mayoría a rectificar el sentido individualista de la propiedad de la revolución francesa.

* Posición extrema (tendencias socialistas):
  + el comunismo pretende abolir la propiedad privada
  + el colectivismo la rechaza sólo respecto a los medios de producción.
  + el socialismo mitigado la admite únicamente cuando este fundada en el trabajo
  + el socialismo agrario defiende la propiedad estatal de las tierras.
* En una línea más moderada surgen tendencias intermedias que tratan de buscar el equilibrio entre el individualismo y el socialismo, configurando la propiedad como derecho y a la vez deber social. Así la Constitución de Weimar (1919) advierte que la propiedad obliga (Eigentum verpflichtet).

En línea con lo anterior, la mayor parte de la doctrina defiende un nuevo concepto de propiedad más socializada y diversificada:

* + La propiedad se limita por su **FUNCIÓN** transindividual, familiar y social:

. Mayor penetración del Derecho en su regulación (determinación positiva de su contenido).

. Aumento cuantitativo y cualitativo de límites hasta el punto que CASTAN considera que la propiedad es hoy en día un problema de límites (vg. a la clásica EF por razón de utilidad pública se le une ahora, de manera generalizada, la EF por razón de interés social).

* + Como una manifestación concreta de la desmembración histórica del derecho civil, destaca JOSERRAND que la propiedad no tiene hoy un sentido unívoco, por lo que no ha de hablarse de propiedad, sino de **PROPIEDADES** : dominio publico vs bienes patrimoniales de la Admon / montes, aguas, minas, intelectual, industrial / propiedad inmobiliaria y mobiliaria

*Sin perjuicio de su estudio detallado en otro tema (remisión), destacar el art. 11 TRLSRU:* ***SEGÚN TIEMPO***

*. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario.*

*. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas que corresponda.*

* + Por último, advierte LACRUZ que el concepto de propiedad se ha visto afectado por la figura de la empresa moderna. Cabe diferenciar una propiedad estática, que corresponde a las accionistas (quienes soportan el riesgo), y una propiedad dinámica que corresponde a los administradores, que ejercen el poder que esta implica y no participan apenas en el riesgo. En este contexto, en el control de estos **PROPIETARIOS “DINÁMICOS**”, hay que encuadrar la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo**.**

#### Y TRATAMIENTO CONSTITUCIONAL

Legalmente la propiedad se regula en tres ámbitos: el CC, la Constitución y el derecho comunitario.

**LA PROPIEDAD EN EL CC** El art. 348 C.C., influenciado por el *Code*, señala:

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

- **Desde un punto de vista técnico** se critica dicho precepto en cuanto concibe el derecho de propiedad como una suma de facultades cuando en realidad, como advierte LACRUZ la propiedad es continente y no el contenido, siendo las facultades no un prius, sino un postérior.

- **Desde un punto de vista social**, se tacha al art. 348 de individualista, como expresión del dominio absoluto e ilimitado. Sin embargo, advierte LACRUZ su formulación abstracta permite superar dichas críticas ya que:

· Dentro de los limites legales puede incluirse la función social delimitadora de su contenido.

· El precepto no excluye la distinción, hoy consagrada pero difusa, entre límites (que son internos y consustanciales al dominio y lo definen –delimitan- en cada momento) y limitaciones (que se imponen ad extra como restricciones a una propiedad preexistente), que restringen enormemente, como analiza el tema siguiente, el ámbito de este derecho.

**LA PROPIEDAD EN LA CE**  Según el art. 33 CE

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes.

3. 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.

De la exégesis de este art. podemos extraer las siguientes conclusiones:

1. Reconocimiento constitucional del derecho de propiedad privada, pero no entre los derechos fundamentales, sino entre los derechos de los ciudadanos, con lo que parece matizar su carácter, entre nosotros más contingente (no es susceptible de recurso de amparo).

Se aparta así de considerar a la propiedad como atributo de la personalidad, que era consustancial con la idea individualista de la propiedad de la Revolución Francesa y del CC.

2. Es un derecho que goza de una doble garantía: desde el punto de vista formal, la reserva de ley (art. 33.2) y el recurso de inconstitucionalidad. Art. 53.1: **Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en el C. II T. I, que se tutelarán mediante el recurso inconstitucionalidad ante TC**.

\* Aun cuando el art. 86 CE excluye de la regulación por decreto-ley a los derechos y deberes contenidos en el Título Primero, dentro del cual figura la propiedad privada, una polémica STC 1983estimó constitucional el decreto-ley expropiador de Rumasa.

Otra STC posterior (STC  48/2005) admitió además la figura de la expropiación por ley singular

\* STC 26 marzo 1987 (de la Reforma Agraria Andaluza) ha declarado que

- desde un punto de vista formal, la concreta reserva de Ley prohíbe todo intento de deslegalización del contenido del derecho de propiedad privada por reglamentos independientes o *extra legem* pero no la remisión del legislador a la colaboración del poder normativo de la Administración (lo que hace nos remite a la distinción entre reglamentos ejecutivos e independientes) de manera “limitada” (sin afectación de su núcleo esencial -KERN en terminología alemana-; se trata de algo semejante al artículo 8 LGT. Reserva de ley tributaria. Se regularán en todo caso por ley)

- en todo caso, desde el punto de vista material, ha de respetarse el “contenido esencial” de la propiedad (art. 53 CE). El TC, en términos generales señala que el contenido esencial de un derecho son aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea considerado como tal y no se desnaturalice, formando su concepto abstracto y previo al momento legislativo.

\* En una mayor concreción, el contenido mínimo del derecho de propiedad cambiará según el objeto del dominio. Así, se afirma que en la propiedad urbana viene representado por el ius aedificandi y en la propiedad rústica por el ius colendi. Convendrá aquí recordar que la adquisición gradual de las facultades en el proceso edificatorio ha sido declarada constitucional por nuestro TC (STC 61/1997).

3. Y, finalmente, es un derecho conformado por su **FUNCION SOCIAL**. Por función social debe entenderse que la propiedad está subordinada al interés general o al bien común, con fundamento en el artículo 128 de la Constitución que establece que: “**Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titular, está subordinada al interés general**”.

Otras normas de la Constitución enmarcan la declaración del art 33 en un contexto social: la libertad de empresa (art 38), la orientación del poder público hacia una distribución más equitativa de las rentas personales (art 40), la progresividad de los impuestos (artículo 31), la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística pública (art 47).

La función social de la propiedad se completa con su función ecológica (art. 45 CE).

Nuestro TC (entre otras, la repetida STC 26 Marzo 1987) considera tal función social no mero límite externo a su definición o ejercicio sino parte integrante del derecho mismo.

Es por tanto necesario coordinar la esfera de libertad individual con la utilidad social, lo que se consigue a través de varias manifestaciones: delimitación de su contenido, establecimiento de condiciones para su ejercicio (licencias urbanísticas) y fijación de obligaciones y cargas para el propietario. Ejemplos:

. Régimen de venta y sustitución forzosas del art. 49 y ss TRLSRU)

. Ley de 16 de noviembre de 1979, de fincas manifiestamente mejorables, la cual contempla la EF caso de incumplimiento de su función social

**DERECHO COMUNITARIO**

El art 345 TFUE dispone que dicho tratado no prejuzga en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros.

Dicha neutralidad no impide que el Dº Comunitario incida en la propiedad imponiendo límites. En este sentido el TJUE habla de una función social comunitaria que se pone de manifiesto, entre otras, a través de la normativa agrícola, del medio ambiente o de los consumidores (caso Hauer, 13 Dic 1979)

#### FACULTADES DEL DOMINIO

Como recuerda CASTÁN, los autores antiguos, muy aficionados a catalogar las facultades del dominio, hablaron de los derechos: ius utendi, fruendi, abutendi, possidendi, disponendi y vindicandi. Modernamente, muchos autores y los códigos simplifican esta enumeración, reduciendo las facultades del dominio a las de goce o aprovechamiento, disposición y exclusión.

**- Facultad de goce** que alude a la posibilidad de obtener de la cosa las utilidades de que sea capaz. Implica el ius possidendi, utendi, fruendi y la accesión (art. 353).

- **Facultad de disponer**. Implica la posibilidad de realizar actos materiales o jurídicos que afecten a la presencia y subsistencia de la cosa. Dentro de esta facultad se integran la de enajenar o gravar la cosa (lo que supone desmembrar las facultades del dominio) y transformarla o destruirla.

ENAJENAR. La transmisibilidad no es exclusiva ni en todo caso se da en el dominio:

. Es nota común a todos los derechos reales (salvo excepciones, art. 525) y aún a los derechos de crédito (salvo pacto, 1112).

. La propiedad pude ser inalienable, de un modo relativo (vg, donaciones inoficiosas) o absoluto: por disposición de ley o del propietario, donante o testador (vg. sustituciones hereditarias).

GRAVAR**.** La propiedad se presume libre por lo que sus gravámenes son de interpretación estricta y siempre conforme a ley (por ejemplo, pacto de indivisión no puede exceder de 10 años, art. 400).

DESTRUIRLA. Esta última facultad suele estar muy limitada bien porque perjudique a terceros bien por la teoría del abuso de derecho. En esta línea, el art. 289 del C. Penal sanciona la detracción o sustracción de cosa propia a su utilidad social o cultural.

**- Por último facultad de exclusión** supone impedir la intromisión o perturbación de personas extrañas, en el goce o utilización de la cosa. Además de las acciones dirigidas a proteger el dominio (remisión) a las que alude el párrafo 2 del art 348, destacan el derecho de individualización de la cosa (arts. 384 y ss)

+ Derecho de deslinde y amojonamiento (áctio fínium regundórum) El deslinde es la operación por la que se fijan los límites de una finca. Y el amojonamiento el acto por el que se marcan con hitos y mojones dichos límites:

Art. 384:

**Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes.**

**La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.**

Art. 385:

El deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario, y, a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes.

Art. 386:

Si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales.

Art. 387:

Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.

Destacar que según el art. 1965 la acción para pedir el deslinde es imprescriptible. No podría ser de otro modo

+ Derecho de cerrar o cercar las fincas o heredades (art. 388)

Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.

#### LA EXTENSIÓN DEL DOMINIO EN SENTIDO VERTICAL

Esta cuestión no plantea dificultades a los bienes muebles, al estar perfectamente delimitados por sus contornos. Sin embargo, a los bienes inmuebles se plantea el problema de delimitar hasta donde llegan, en altura y profundidad, los derechos del dueño.

1- Soluciones en la doctrina.

- La tradicional, originada en CINO DE PISTOIA, entendía que el poder del dueño llegaba, por arriba hasta el cielo y por debajo hasta el centro de la tierra usque ad sídera et ínferos. Dicha tesis fue adoptada por el Code y el C.C. italiano de 1865, si bien hoy está plenamente superada.

- Como reacción contraria, VALVERDE entendía que tanto el espacio aéreo como el subsuelo son cosas comunes y por tanto no susceptibles de apropiación. Sin embargo, esta tesis carece también de seguidores por ser poco apropiados a las capas más próximas del vuelo y del subsuelo.

- La tesis que prevalece en la actualidad es la apuntada por IHERING: la propiedad de un inmueble se extiende por el cielo y el subsuelo hasta donde lo requiera el interés del propietario, en relación con el uso que pueda hacerse del inmueble y habida cuenta de las normas actuales sobre el arte o industria humanos. Es la tesis adoptada por el BGB, el CC suizo de 1907 y el italiano 1942.

2- Solución en el C.C. El art. 350 señala:

**El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.**

No obstante esta declaración la doctrina actual sostiene que el C.C puede ser interpretado de acuerdo con la Teoría moderna o de Ihering. Cabe distinguir:

- **EN CUANTO AL VUELO**. El propietario puede utilizar el suelo en cuanto interese a la explotación de su fundo, pero no impedir las intromisiones que se verifiquen a tal altura que su interés no quede menoscabado. Ahora bien, este derecho tampoco es absoluto.

+ Art. 592 Cc **Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad**.

+ Servidumbre legal de paso de energía eléctrica a determinada altura o profundidad. Art. 54 ss Ley 26 diciembre 2013, del Sector Eléctrico.

+ Legislación urbanística; limitación en cuanto a la altura de los edificios y volumen edificable.

+ L.N.A 21 de junio 1960. El espacio aéreo es de soberanía nacional. Se reconoce el derecho al resarcimiento daños y perjuicios causados por la navegación aérea.

- **EN CUANTO AL SUBSUELO**, puede utilizarlo el propietario en exclusiva en cuanto interese a la explotación de su fundo, pero no puede impedir las intromisiones que se verifiquen a tal profundidad que su interés no quede menoscabado. **Limitaciones** (aparte la ya señalada servidumbre legal de paso *subterráneo* de energía eléctrica, art. 54 ss ss Ley del Sector Eléctrico):

\* LEGISLACIÓN MINAS (art. 2 de la Ley 22/1973, de 21 de julio). Todos los yacimientos de origen natural y demás recursos geológicos existentes en el territorio nacional, mar territorial y plataforma continental, son bienes de dominio público, cuya investigación y aprovechamiento el Estado podrá asumir directamente o ceder.

\* LEGISLACIÓN DE AGUAS (art. 2 del RD Leg 20 julio 2001, TR de la Ley de Aguas) Constituyen dominio público hidráulico del Estado, **con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley** (vg. cauces de dominio privado, 5; charcas de propiedad privada, 10; y DT 2, 3, 3ª bis y 4).

\* LEGISLACIÓN PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO en relación con las excavaciones arqueológicas (art 44 Ley 25 de junio 1985, del Patrimonio Histórico Español)

**PROPIEDAD VOLUMÉTRICA**. Se admiten no sólo fincas perimetrales terrestres sino volúmenes edificables (art. 26.1 TRLSRU, que diferencia entre FINCA -en su caso registral- y PARCELA). En la actualidad el art. 26.5 TRLSRU regula el complejo inmobiliario de carácter urbanístico (REMISIÓN TEMA 41).

#### LIMITACIONES DEL DOMINIO

Aparte las RV y PD que luego estudiamos, destacar

**PROPIEDAD VINCULADA.** Lato sensu toda propiedad sujeta a iura in re aliena estaría limitada.

En un sentido más estricto, afirma GARCÍA DE ENTERRÍA, nos referimos a aquellos supuestos en que una determinada propiedad queda afectada a un destino que dominará su tráfico jurídico posterior. VARIOS supuestos:

* La propiedad horizontal, complejos inmobiliarios y urbanizaciones privadas y otras titularidades **OB REM.** En particular sus garajes (remisión temas 39 y 41).
* La atribución de **un destino**, típica en las disposiciones gratuitas (por ejemplo, la obligación de que el inmueble donado se destine a asilo, 748), pero que también aparece en disposiciones onerosas. Suelen garantizarse con condición resolutoria.

. Subrayar la imposibilidad de establecimiento perpetuo de estas vinculaciones (788, 785). La difícil aplicación de dicho límite a las PJ lleva a parte de la doctrina a defender la aplicación analógica al caso del art. 515 Cc (Molleda y Fernández Llamazares).

. Para la Administración, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone que el destino se entiende cumplido si se mantiene treinta años (art. 21, aunque después no se mantuviera por circunstancias sobrevenidas de interés público).

**LIMITACIONES LEGALES.** Además de las limitaciones institucionales (arts. 7.2 y 612 Cc) y las voluntarias (PD, etc), existen limitaciones legales. Estas últimas pueden ser por razón de utilidad pública o de interés de los particulares:

. DE UTILIDAD PÚBLICA. Art. 589 (decirlo según tiempo) y 391 (***En los casos de los dos artículos anteriores, si el edificio o árbol se cayere, se estará a lo dispuesto en los artículos 1.907 y 1.908***), art. 553 (hoy LA 20 julio 2001, remisión) y otras en leyes admtvas (EF, Costas, Carreteras, Autopistas y otras servidumbres admtvas)

. DE INTERÉS DE LOS PARTICULARES. Tanteos y retractos legales y RV

#### LAS RELACIONES DE VECINDAD

Conjunto de normas que se establecen entre los propietarios de fincas vecinas o contiguas y que imponen una serie de limitaciones a sus titulares, con la finalidad de hacer posible el mejor ejercicio de sus derechos.

El Código Civil establece en unas ocasiones limitaciones del dominio y en otras autoriza la constitución de un derecho real de servidumbre que ha de ser soportado exclusivamente por la finca gravada, al entender el legislador que para un mejor disfrute de la propiedad es necesario en algún modo gozar de la ajena.

No obstante, esta distinción aparece oscurecida en nuestro Código porque ha regulado entre las servidumbres las genuinas limitaciones del dominio. Como **diferencias** fundamentales entre ambas cabe señalar:

* + - Las **relaciones de vecindad** afectan a los fundos considerados en un plano de igualdad, de manera que engendra derechos y deberes correlativos para los propietarios, mientras que las **servidumbres** colocan a los fundos en posición dominante y otra en sirviente.
    - Las **relaciones de vecindad** constituyen una limitación normal (inherente) de la propiedad fundaria, surgen directamente por imperativo legal, NO dan derecho a indemnización y son imprescriptibles, a diferencia de las **servidumbres**.

Ahora bien, trascendiendo de la casuística del Código Civil, se ha discutido el **principio que ha de regular las relaciones de vecindad, habiéndose formulado diferentes teorías:**

* + - **La teoría de la prohibición de los actos de emulación,** según la cual cualquiera puede hacer en su propiedad lo que quiera, siempre que no tenga ánimo de dañar al vecino
    - **La teoría de la inmisión** (FERRARA), según la cual debían prohibirse al propietario aquellos actos sobre su fundo que produjesen sus efectos sobre el fundo vecino y
    - **La teoría del uso norma**l, defendida por STOLFI, según la cual los derechos deben ser ejercitados según su natural destino y de modo normal, sin ocasionar a los demás un daño apreciable.

La doctrina y la jurisprudencia ha tratado de elaborar una teoría general prohibitoria de las inmisiones perjudiciales o nocivas, induciéndola de los artículos 590

***Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban. A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos***

y 1908

***Igualmente responderán los propietarios de los daños causados: 1.º Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado. 2.º Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades. 3.º Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor. 4.º Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, construidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen***

del Código Civil o deduciéndola, sin más de la doctrina del abuso del derecho contenida en el artículo 7.2.

Finalmente, destacar la regulación contenida en la **LAU y** la **LPH** que prohíben las actividades incómodas, nocivas, insalubres, inmorales y peligrosas, bajo sanción de resolución del contrato de arrendamiento y de privación del uso de la vivienda o local respectivamente.

Y LAS PROHIBICIONES DE DISPONER

Roca Sastre las define **como la privación o restricción del poder de disposición que lleva anejo el derecho subjetivo.**

No deben por tanto confundirse ni con la falta de capacidad del titular ni con la legitimación dispositiva (el afectado por una prohibición de disponer tiene capacidad de obrar y, de no existir la prohibición, ostentaría legitimación para disponer).

**En cuanto a sus clases podemos distinguir:**

* + 1. **Por su duración,** perpetuas y temporales. En nuestro derecho no se admiten las perpetuas de origen voluntario por **imperativo** del art. 785.
    2. **Por su alcance,** absolutas y relativas, según que la imposibilidad afecte a todos, o solo a una o varias personas determinadas
    3. **Por su configuración,** Expresas / Tácitas / Presuntas, se deducen de circunstancias ajenas al negocio; no se admiten en nuestro derecho dado que la propiedad se presume libre.
    4. **Por su modalidad,** simples y condicionales.
    5. **Por el número de actos a que se refieren,** generales o específicas, si privan de realizar todo acto de disposición o solamente actos específicos
    6. **Por su origen,** pueden clasificarse en tres grandes grupos, según de quien procedan: legales, judiciales y voluntarias.

Art. 26 LH Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

Primera. Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.

Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

**Centrándonos en las prohibiciones de disponer voluntarias:** Tienen su origen en la autonomía de la voluntad y pueden ser impuestas en actos a título gratuito u oneroso. Nuestro ordenamiento jurídico, **en relación a los bienes inmuebles** tan solo reconoce la inscribibilidad de las prohibiciones **impuestas en actos a título gratuito** en el artículo 26.3 de la LH. Con relación a las **impuestas en actos a título oneroso** señala el **art. 27 LH:** “***Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento***”

En  **cuanto a los caracteres de las prohibiciones voluntarias:**

* **Han de responder a una justa causa**,requisito no expresamente recogido en nuestro Dº pero sí en nuestra tradición y jurisprudencia.
* **Son temporales.** Aunque el Código Civil solo regula las impuestas en actos mortis causa, doctrina y jurisprudencia entienden aplicables a los actos inter vivos lo establecido en el art 785 y 781

“**las sustituciones fideicomisarias serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado o que se hagan a favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador**”.

En el caso de que la prohibición sobrepase este límite, según algunos autores es nula toda ella, si bien para otros como Lacruz solo es nula en cuanto al exceso.

* **Son accesorias/complementarias** siempre de otra figura jurídica.
* **Reconocimiento Legal**.

**EFECTOS DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER:**

**1. Restringen el poder de disposición sin privarlo totalmente**. Según **Gómez Gálligo,** excluyen la realización de actos dispositivos pero no los de mera administración. Ni siquiera quedan excluidos los actos de riguroso dominio que trascienden de la mera administración ordinaria, pudiendo realizar segregaciones, agrupaciones, declaraciones de obra nueva o constitución PH con arrastre de la PD.

**2. Implican la creación de una situación jurídica protegida**, pero sin ser un verdadero derecho real ni una estipulación a favor de tercero.

**3. La nulidad absoluta en caso de incumplimiento es solo regla general** (art 6.3)**. N**ada impide al donante o testador establecer otros efectos distintos. Lo mismo ocurre con determinadas prohibiciones legales.

**4. En materia de enajenación forzosa de bienes sujetos a prohibiciones de disponer hay que tener en cuenta la RDGRN de 22 II 1989,** que considera válida la enajenación forzosa de bienes sujetos a PD **voluntarias** ya que, de otro modo, podría enervarse lo dispuesto la responsabilidad patrimonial universal 1911 Cc.

Se discute si, inscrita la PD, podrá o no acceder al registro un acto dispositivo realizado con anterioridad a su anotación. Remisión al tema hipotecario en que se estudia art 145 RH y RDGRN 8 julio 2010.

*HE RECORTADO A MUERTE TU TEMA 31 ANTIGUO y añadido a la vez cosas INDISPENSABLES de CARPERI*

**Si quitas la PROPIEDAD VOLUMÉTRICA y la VINCULADA el tema se te queda en 5.500 líneas**. No lo hago pq creo que debes hacer mínima mención.