



---

# La propiedad

## Unidad 4

---

Concepción Saiz García  
07/07/2025

# La propiedad

## Unidad

---

SUMARIO: I. Concepto, caracteres y evolución del derecho de propiedad. II. La protección constitucional de la propiedad privada. 1. Introducción. 2. Estatutos jurídico dominicales. 3. Carácter no fundamental del derecho. 4. Mecanismos de protección constitucional del derecho de propiedad. 4.1. La reserva de ley. 4.2. El contenido esencial y el concepto de límite. 4.3. Las garantías expropiatorias y el concepto de limitación. III. La titularidad dominical del derecho de propiedad. 1. Sujeto y objeto. 2. Contenido del derecho. 2.1. Facultades. 2.2. límites y limitaciones del dominio. A. Concepto. B. Clasificación. C. Las relaciones de vecindad como ejemplo de límite del dominio. 3. Tutela judicial de la propiedad privada. 3.1. Acción reivindicatoria. 3.2. Acción declarativa del dominio. 3.3. Acción negatoria. 3.4. La *actio ad exhibendum*. 3.5. La acción de deslinde.

### I. Concepto, caracteres y evolución del derecho de propiedad

**Concepto.** El derecho de propiedad aquel derecho subjetivo que permite a su titular obtener de un bien la máxima utilidad económica que permitan las leyes. Las posibilidades de satisfacer el interés de una persona respecto de una determinada cosa o animal vienen limitadas por la ley. Sin embargo, ningún derecho, salvo el de propiedad, permite a su titular aglutinarlas de manera tan plena y tan intensa.

Art. 348. I CC: “*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”

**Caracteres:** Justo de la definición que acabamos de comentar se desprende la primera nota característica de la propiedad: su **plenitud**. Asimismo, se predica de ella la **inmediatividad**, toda vez que permite a su titular obtener directamente la utilidad del bien, generalmente, sin necesidad de la cooperación de otros sujetos. A continuación, la **exclusividad o absolutividad**, pues, pese a no destacarse en el

concepto legal, le otorga al titular un *ius prohibendi* (facultad de impedir) frente al disfrute o utilidades no consentidas o permitidas expresamente en una norma del objeto de su derecho. A ello suman algunos autores el **carácter unitario o unívoco** (LÓPEZ Y LÓPEZ y MONTÉS), en el sentido de destacar qué, frente al desmembramiento y pluralidad del dominio propio de la época feudal (*pars dominii*), actualmente sólo hay un tipo de dominio y de propiedad. No obstante, la propiedad no permite actualmente una definición unitaria, puesto que la función social, como veremos, determina que la misma se defina de manera diferente en relación con la trascendencia socio-económica del bien que constituya su objeto. Finalmente, las últimas notas características de la propiedad son su **elasticidad**, en la medida que permite a su titular desprenderse de algunas de sus facultades, constituyendo a partir de ellas otros derechos reales limitados sobre su objeto (v. gr. con las facultades de uso y disfrute de un bien constituir un derecho de usufructo) , que retornan a su matriz una vez se extinguen, gracias a la *vis atractiva* de aquella, y su **perpetuidad**, pues el derecho de propietario persiste sobre sus vestigios, destruida la cosa, y es transmisible *mortis causa*.

**Evolución histórica:** La definición que nuestro Código Civil contiene del derecho de propiedad en el art. 348 Cc tiene su origen en el art. 544 del Code de Napoleón y, respondiendo al concepto individualista, propio del liberalismo. Fuertemente influenciada por el Derecho natural racionalista, la propiedad se veía, junto con la libertad y la seguridad, como un derecho de la personalidad y fundamental frente al cual no cabían inmisiones del Estado ni de terceros. Esta definición de propiedad se incorporaría a nuestro ordenamiento jurídico en un momento histórico posterior (casi 100 años más tarde) y diferente, cuando, en nuestro país, aquellos principios liberales se veían fuertemente atenuados por la crisis del individualismo operada en el S.XX y el surgimiento del Estado Social. Con las Constituciones sociales (inspiradas en la Constitución de Weimar, Alemania, 1919), la propiedad deja de considerarse una manifestación absoluta e ilimitada del individuo y de su autonomía de la voluntad para aparecer subordinada al interés general, al cumplimiento de la función social, de manera que se respeta o protege en la medida en que su disfrute por el propietario de satisfacción a dicha función social simultáneamente. Esto es, se combina la satisfacción del interés particular del propietario con la satisfacción de los intereses de la colectividad. A partir de este tándem funcional se comprende que el contenido normal del mismo derecho venga integrado no sólo por facultades que responden a los intereses personales del dueño, sino también, por deberes orientados a la satisfacción del interés general.

## II. Protección constitucional de la propiedad privada.

### 1. Introducción

**Manifestación de la estructura económica de una sociedad:** La propiedad privada constituye (junto con la libertad de empresa y la economía de mercado, art. 38 CE) uno de los pilares fundamentales de los ordenamientos jurídicos, toda vez que plasma la estructura económica de una sociedad. Se trata de una de las piezas del sistema más expuesta a los cambios del contexto político y cultural de una nación. Así, mientras que las Constituciones del Estado liberal configuraban la propiedad como el otro elemento del binomio junto con la libertad del hombre y centraban su atención en la protección del ámbito de apropiación privada de los individuos y su garantía frente al ejercicio del poder del Estado y de los particulares, las Constituciones del Estado Social de Derecho de principios del S.XX, aunque consideran que ese ámbito de protección del particular debe ser preservado y garantizado por el ordenamiento, al mismo suman deberes con los que debe cumplir el propietario para satisfacer, además de sus intereses privados, otros de trascendencia social. La filosofía de mediados del S.XIX abanderada por el insigne jurista Otto F. von GIERKE que subyace en todo este proceso parte de la apreciación de que las dos facetas de la persona –la privada y la pública- fundamentan la existencia del Derecho privado y del público respectivamente y considera que, ello no obstante, se trata de una sola persona y de un solo Derecho. En consecuencia, tanto el Derecho público debe tener en cuenta la consideración de la faceta individual del administrado como el Derecho privado debe tener en cuenta la idea de comunidad y del interés general. Es lo que se ha denominado Derecho social, por encima de la *summa divisio iuris*: el Derecho público y el Derecho privado. Por esa razón, en las Constituciones del Estado Social de Derecho como la Constitución española de 1978 (y la de todos los países del occidente europeo) se ponderan y equilibran los intereses particulares del propietario con los intereses de la comunidad.

**Artículo 33 CE y la función social.** Nuestra Constitución dedica al derecho de propiedad el art. 33, que se estructura en tres apartados. En el primero, nuestra Norma suprema reconoce no sólo el derecho de propiedad privada, sino también a la herencia. En el segundo, advierte que la función social será la que delimite el contenido de aquellos derechos según las leyes. Finalmente, el último apartado recoge la garantía expropiatoria, declarando que sólo podrá privarse a alguien de sus bienes y derechos si media una justa causa de utilidad pública o interés social y siempre supeditado al pago de la pertinente indemnización (justiprecio) y de conformidad a lo dispuesto por las leyes.

El primero de los apartados reconoce el derecho de propiedad en abstracto, como institución que representa el perfil de nuestra organización socio-económica basada en la propiedad privada de los bienes de producción. Su inclusión de este modo en la Norma Suprema significa que ese es y seguirá siendo nuestro modelo económico, de manera que el legislador no podrá demanializar -hacer de titularidad pública- los medios de producción. Nuestra Constitución trata de evitar la supresión de la institución por parte del legislador ordinario. Sin embargo, no reconoce el *status quo*, esto es, el derecho de propiedad entendido como todas y cada una de las situaciones concretas de propiedad, ni su extensión ni su alcance. Ellas vendrán delimitadas por las leyes, como declara el apartado segundo del art. 33 CE, atendiendo a la función social, referida ya a cada uno de los tipos de bienes que constituyen el objeto del derecho subjetivo del propietario, con una serie de garantías que veremos a continuación: la reserva de ley; el contenido esencial y las garantías expropiatorias (apartado 3º art. 33 CE).

El mayor rango constitucional de las ideas apuntadas y que recoge el art. 33 CE trasladó el núcleo de la institución, que deja de encontrarse en el Código Civil, pese a que el art. 348, salvo en lo relativo a la mención de los animales añadida tras la reforma operada por la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, mantiene el concepto liberal e ilimitado del derecho. El mayor peso de la norma constitucional obliga, no obstante, a vincular la interpretación de este último precepto a la incidencia de la función social en su configuración y, en consecuencia, a la necesidad de conciliar el interés particular del propietario con el interés común o general de la sociedad.

## 2. Estatutos jurídicos dominicales

**Pluralismo:** La función social en la que se plasma el interés general del derecho viene determinada por el tipo de bien que constituya su objeto, de modo que se

*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".*

manifiesta de forma distinta en función del interés económico-social subyacente cada tipo de bien, impidiendo hablar de un estatuto unitario de la propiedad. Desde entonces, se habla de “propiedades” o “estatutos dominicales” (STC 37/1987, de 26 de marzo y MONTÉS). Esta función social es la que determina que, en ocasiones, para determinada categoría de bienes, por su trascendencia y funcionalidad económico-social, algunas facultades no sean atribuidas a sus propietarios (v.gr. la facultad de enajenar un piso en régimen de propiedad horizontal sin la parte de los elementos comunes que pertenecen al propietario), o se vean reducidas (v.gr. imposibilidad para los titulares de derechos de propiedad intelectual de oponerse a que, en las Universidades, se realicen determinados usos de sus obras sin tener que pedir autorización), o que se establezca un conjunto de condiciones, variables según los supuestos, para el ejercicio de las facultades atribuidas (v.gr. para ejercer el derecho de marca frente a usos no autorizados, el titular no debe haber dejado de usarla efectiva y realmente durante los cinco últimos años) o, incluso, que se impongan obligaciones y cargas activas de ejercicio obligatorio so pena de perder la titularidad del derecho o recortes en su ejercicio (v.gr. cultivar un predio rústico). Dicha función social, como veremos, vendrá precisada por las normas concretas que regulen cada uno de los estatutos jurídicos dominicales. En ellas, el legislador trazará la línea de equilibrio entre el poder absoluto y exclusivo del titular del derecho propietario y las necesidades económico-sociales imperantes en la sociedad en un momento y en un contexto social determinados.

### 3. Carácter no fundamental del derecho

**El derecho de propiedad no es un derecho fundamental:** El artículo 33 CE se encuentra en la Sección 2ª del Capítulo II, del Título I, entre los “Derechos de los ciudadanos”. Al no ser un derecho fundamental, no se le aplica la especial protección del art. 53.2 CE, y no es susceptible de protección mediante el recurso de amparo ni del procedimiento especial previsto para los mismos ante los tribunales ordinarios. Sin embargo, goza de los mecanismos de protección previstos en el art. 53.1 CE, es decir, la reserva de ley, el respeto a su contenido esencial y el recurso de inconstitucionalidad del art. 161.1 a CE.

A pesar de que el derecho de propiedad no goza en España de la protección específica de los derechos fundamentales, el art. 17.1 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea sí le otorga dicha consideración. El precepto dispone en su apartado primero que “[t]oda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de sus bienes adquiridos legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a

legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por ley en la medida que resulte necesario para el interés general”. La CDFUE complementa los sistemas nacionales, no los sustituye, de modo que cualquier vulneración de estos derechos puede, además de resolverse ante los tribunales nacionales, por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos. En todo caso, los Estados miembros de la UE están obligados a respetar y atenerse a la CDFUE al actuar en el marco del Derecho de la UE.

#### 4. Mecanismos de protección constitucional del derecho de propiedad

Nuestra Constitución garantiza el derecho de propiedad a partir de tres mecanismos: el primero, la **reserva de ley** para regular el contenido del derecho de propiedad; el segundo, declarando la intangibilidad del **contenido esencial** del derecho y, el tercero, la excepción, puesto que el Estado Social puede determinar que en ocasiones se afecte dicho contenido esencial, las **garantías de la expropiación forzosa**. Veamos brevemente cada uno de ellos.

##### 4.1. La reserva de ley

**Reserva de ley:** El art. 53.1 CE establece que «solo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en el capítulo II, del Título I». Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad. En consecuencia, la delimitación del contenido del derecho de propiedad está sometida a la utilización de una norma con rango de Ley, excluyendo así en su trazado cualquier norma de rango inferior. Además, las normas con rango de ley que delimiten –o limiten- su contenido en cada caso deben respetar el “contenido esencial” del dominio. Esta reserva material de Ley impide que sean normas emanadas del poder ejecutivo con carácter reglamentario las que se ocupen de regular el contenido normal del derecho (reglamentos, básicamente). Sin embargo, no impide que una norma con rango de ley pueda remitir a una norma reglamentaria para que el ejecutivo complete y dote de plena efectividad a la regulación legal (STC 37/1987, de 26 marzo). Es decir, la ley puede habilitar al gobierno para que mediante su instrumento normativo complemente la regulación que del derecho ha hecho la ley pero, en ningún caso, «podrá llegar a ser una total abdicación por parte del legislador de su facultad para establecer reglas limitativas,

transfiriendo esta facultad al titular de la potestad reglamentaria, sin fijar siquiera cuáles son los objetivos que la reglamentación ha de perseguir» (STC 118/1994, de 25 abril). Asimismo, las Comunidades Autónomas pueden acomodar la materia a sus especiales necesidades específicas y en función de sus competencias sin que ello atente contra el principio de igualdad (STC 37/1987, de 26 de marzo)

### 3.2. El contenido esencial y el concepto de límite.

**Contenido esencial:** La STC 11/1981, de 8 abril, define en su Fundamento jurídico 8º lo que ha de entenderse por “contenido esencial” de los derechos protegidos por la reserva de ley establecida en el art. 53.1 CE, y lo hace teniendo en cuenta dos parámetros o caminos que son en todo caso compatibles. El primero de ellos, consiste en acudir a la naturaleza jurídica o el modo de concebir o configurar cada derecho. Muchas veces el derecho es anterior a la actividad legislativa y los especialistas lo saben identificar. De este modo “constituye el contenido esencial de un derecho subjetivo aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el derecho sea reconocible como perteneciente al tipo descrito y sin las cuales deja de pertenecer a ese tipo y tiene que pasar a ser comprendido en otro, desnaturalizándose, por decirlo así. Todo ello ha de referirse al momento histórico de que en cada caso se trate y a las condiciones inherentes en las sociedades democráticas, cuando se trate de derechos constitucionales”. El segundo consiste en tratar de buscar los intereses jurídicamente protegidos como núcleo y médula de los derechos subjetivos, de modo que formaría parte del contenido esencial del derecho “aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos”.

Esto significa dos cosas: la primera, que la Administración pública está legitimada para configurar, mediante ley, el contenido de un derecho propietario sobre un tipo de bienes concretos en atención a su trascendencia socio-económica, incorporando deberes al mismo que obliguen al propietario sin afectar a su contenido esencial, en cuyo caso hablaremos de actividad delimitadora del contenido normal del derecho que no requiere someterse a las garantías del párrafo tercero del art. 33 CE. Y la segunda, que cualquier norma que en ejercicio de tal función delimitadora del contenido normal del derecho que afecte al contenido esencial del mismo será inconstitucional. La remisión del art. 53.1 al art. 161.1 a CE determina la posibilidad de recurrir cualquier norma o disposición normativa con rango de ley que vulnere el derecho de propiedad y declararla inconstitucional. Si, además, esa norma ha sido

interpretada por la jurisprudencia, las sentencias recaídas se verán afectadas, aunque mantendrán su carácter de cosa juzgada.

Cuando la norma define, aparte de las facultades del propietario de un determinado tipo de bienes, los deberes y obligaciones que le incumben como tal para dar satisfacción a la función social que corresponde a los mismos, se dice que está imponiendo “límites” al ejercicio de un derecho cuyas ulteriores posibilidades de aprovechamiento económico continuarán en manos de su titular. Dichos límites están sujetos a la reserva de ley comentada y no pueden nunca afectar al contenido esencial del derecho (art. 53.1 CE), además, deben establecerse con carácter general para todos los titulares del derecho o para toda una categoría de bienes y, si afectan al contenido esencial del derecho, son inconstitucionales, salvo que vengan justificados por una *causa expropriandi* y cumplir con todos los requisitos que establece el art. 33.3 CE y que se exponen a continuación.

### 3.3. Las garantías expropiatorias.

Recordemos que el art. 33.3 CE dispone que «sólo podrá privarse a alguien de sus bienes y derechos si media una justa causa de utilidad pública o interés social y siempre supeditado al pago de la pertinente indemnización y de conformidad a lo dispuesto por las leyes». En este apartado se contienen los tres requisitos que deben concurrir para que sea lícita y no confiscatoria la actividad por la que la Administración pública afecte al contenido esencial del derecho de propiedad: 1) que exista una justa causa de utilidad pública o interés social; 2) el pago de la pertinente indemnización y 3) el procedimiento cumpla lo dispuesto por las leyes.

Esto significa que la Administración no puede privar, disminuir o de cualquier otra manera afectar al contenido esencial de la propiedad sin que su actuación venga justificada por una causa de utilidad pública o interés social (*causa expropriandi*). Actualmente se entiende que justifica la expropiación el incumplimiento de la función social. La utilidad pública o interés social son conceptos que la ley debe explicar para cada caso concreto o grupos de casos. No obstante, la ley califica de utilidad pública muchas actuaciones de la administración, *v.gr.* la planificación urbanística, la necesidad de vivienda, etc. Debe, asimismo, cumplir con el pago de la pertinente indemnización antes de que concluya el procedimiento expropiatorio (en un tiempo razonable, dice el art. 17.1 CDFUE) La indemnización debe ser, en todo caso, justa. Esto significa que se debe determinar el valor del bien según su precio en

el tráfico, evitando que sea especulativo y teniendo en cuenta un 5% añadido del valor de afección. Finalmente, el proceso debe ser desarrollado conforme a las leyes.

### III. La titularidad dominical del derecho de propiedad

#### 1. Sujeto y objeto. Extensión vertical del dominio.

**Capacidad jurídica:** Titular del derecho de propiedad puede ser cualquier persona, física o jurídica, de carácter público o privado, que tenga capacidad jurídica. Cuestión distinta es que sea necesario concurrir con la medida de apoyo correspondiente para la validez del acto negocial relacionado con el dominio. El carácter público o privado del titular del derecho determinará su adscripción a un régimen jurídico propio, siendo de dominio público los primeros y de dominio privado los segundos (art. 132 CE).

**Objeto:** Aunque en un primer momento se entendió que la propiedad sólo podía recaer sobre cosas corporales o materiales, muebles o inmuebles, específicamente determinadas, actualmente no cabe duda de que objeto del derecho pueden serlo también las cosas inmateriales (obras de ingenio; signos distintivos, invenciones, etc.) si bien, por esta circunstancia y sus especificidades, se denominan propiedades especiales, toda vez que se concibe la propiedad como la más amplia e intensa titularidad sobre un bien con carácter exclusivo.

La reforma operada por la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, ha incluido expresamente en el art. 348 Cc a los animales, si bien solo se les aplicarán las normas en la medida en que sean compatibles con su naturaleza o las disposiciones destinadas a su protección. Por ejemplo, en el caso de los animales de compañía, su división no podrá realizarse mediante venta salvo que haya acuerdo unánime de todos los condueños, pudiendo preverse el reparto de los tiempos de disfrute y cuidado del animal si fuese necesario (art. 404 CC)

**Extensión vertical del dominio:** De tradición romanística, nuestro art. 350 Cc acoge la interpretación de que el dominio sobre un terreno se extiende también al vuelo y al subsuelo. Así, el precepto dispone que «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 convenga salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre minas y aguas y en los reglamentos de policía». Como tantos otros preceptos del Código Civil, el art. 350 ha sido interpretado por la

jurisprudencia conforme al art. 33.2 CE, y, en consecuencia, no sólo hay que tener en cuenta la definición del derecho de propiedad por la legislación relativa al suelo sea en materia urbanística, sea en aras de protección de otros intereses generales, sino también la doctrina del abuso del derecho (art. 7 CC) y de la limitación de la extensión objetiva del dominio en atención al interés tutelable del propietario.

## 2. Contenido

### 2.1. Facultades

Pese a ser el derecho de propiedad la situación de poder más intensa que una persona puede tener sobre las cosas que el ordenamiento jurídico conoce, no resulta posible ofrecer un concepto propietario único. Por un lado, esa situación de poder varía según el tipo de bien sobre el que recae, por otro, porque es técnicamente imposible definir exhaustivamente las concretas posibilidades de disfrute sobre el bien, que son infinitas.

El Código Civil la define como el “derecho de gozar y disponer” de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Bajo estas dos formas globales de disfrute de un bien, se engloban todas las posibilidades de goce y consumo material (plantar árboles, podarlos, recoger sus frutos, venderlos, etc.), así como las jurídicas (conservar, disponer, gravar, etc.). El problema, como anticipábamos, es que la definición es demasiado genérica y siempre podremos olvidarnos o surgir una nueva modalidad de explotación (piensen, por ejemplo, en la posibilidad de aprovechar por turnos los inmuebles de uso vacacional o la democratización de internet que ha abierto una nueva ventana de explotación para las obras del ingenio humanas) que nos haga pensar en una nueva facultad de la que podrá disfrutar el titular del derecho. Es por ello que la doctrina señala que lo importante, no es tanto definir lo que puede hacer el propietario cuanto lo que no puede hacer. Lo relevante es definir la propiedad en su vertiente negativa indicando, en cada caso, cuáles son los límites que el legislador establece para el titular del derecho que, en cada caso, variarán en atención a los diferentes intereses económico-sociales que al bien objeto del derecho incumban.

De ahí que la atención del operador jurídico deba centrarse en la definición de la propiedad (las propiedades) a partir de sus límites legales.

### 2.2. Límites y limitaciones

## A. Concepto

**Límites:** Los límites del derecho de propiedad son aquellas restricciones normales que afectan de modo general a todas las titularidades dominicales que versan sobre una categoría de bienes. Suelen fijarse por el legislador por razones de interés general. Señalan los contornos del derecho, lo definen, marcan el alcance del poder normal del propietario, determinando aquellas actuaciones que le resultan vetadas o imponiéndole otras que no decidirá él voluntariamente. Los límites definen el contenido normal del derecho de propiedad y son impuestos por el legislador una vez sopesada la trascendencia socioeconómica del bien objeto del derecho (función social), sin que en esta tarea pueda afectarse el contenido esencial del mismo.

Por este motivo, no hace falta un acto especial para imponerlos, basta invocar la norma que los establece y demostrar la concurrencia de las circunstancias de hecho que determinan su aplicación. Tampoco requieren todos los casos de inscripción registral, ni existe obligación del legislador de indemnizar a los dueños por la configuración dada a su derecho “de modo general” por la ley. Pensemos en el derecho de cita que permite incluir fragmentos de otras obras ajenas de cualquier tipo de naturaleza escrita, sonora o audiovisual, así como la de obras aisladas de carácter plástico o fotográfico figurativo, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos previstos en el art. 32.1 del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual).

Al lado de estos límites del derecho de propiedad, existen otros límites que son generales de todos los derechos subjetivos: los límites institucionales o intrínsecos, que son la buena fe y el abuso del derecho. Al lado de ellos, los límites por colisión, que consisten en aquellas reglas que el legislador prevé para evitar el choque entre derechos subjetivos: la *par conditio creditorum*, *prior tempore potior iure*, etc. que no incumben, o no lo hacen exclusivamente, al derecho de propiedad y se estudian en las asignaturas de Derecho Civil I y Derecho Civil II.

**Limitaciones:** Las limitaciones, sin embargo, son ablaciones o restricciones singulares del poder que le confiere al propietario el contenido normal de su derecho, siendo extrínsecas al mismo. Por decirlo de otra manera, afectan al contenido esencial de su derecho y no contemplan por igual a todos los titulares de una misma categoría de bienes. Necesitan un acto especial y expreso de imposición, y han de ser probadas por quien las quiera hacer valer y no se presumen. La propiedad, el dominio, se presume libre, por lo que una reducción del contenido del derecho que afecte a su núcleo esencial tiene carácter excepcional y está sujeta al

pago de la pertinente indemnización dado su cariz expropiatorio. En materia de propiedad inmobiliaria, las limitaciones deben constar en el Registro de la Propiedad.

Las obras de los autores fallecidos antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1987, de 11 de octubre de propiedad intelectual, gozaban de una protección de 80 años de duración tras la muerte de su autor. La reducción de 20 años operada por la citada norma para las obras de esos autores hubiera afectado al contenido esencial de su derecho tal y como lo habían adquirido sus titulares. Tendría, pues carácter expropiatorio y sería una limitación. Sin embargo, la previsión de un régimen transitorio por el que tal reducción solo afecta a los autores futuros es un acto de definición del contenido del derecho (límite) legitimado por la función social (art. 33.2 CE), pues, en la EU la vigencia de distintos plazos de protección en cada Estado miembro dificultaba la libre circulación de bienes y mercancías en el seno del mercado interior. Por cierto, el plazo actualmente vigente para toda la UE es de 70 años.

## B. Clasificación

Los autores no son unívocos en este apartado, pero todos coinciden en afirmar que algunos límites responden a intereses privados y otros a intereses públicos. Entre los primeros se encuentran las relaciones de vecindad, a las que nos referiremos brevemente a continuación, y los derechos de tanteo y retracto legales. Entre los límites de interés público caben todas las situaciones generadas por intereses de defensa nacional: protección de medio ambiente, tesoro y patrimonio artístico nacional, interés de seguridad de personas y cosas, interés de salvamento y vigilancia del litoral marino, mejora territorial, etc.

Entre las limitaciones se mencionan, entre otras, los derechos reales que tengan otras personas sobre la cosa (voluntarios y forzosos), las servidumbres administrativas o legales, las prohibiciones de disponer y las dos modalidades de expropiación: por utilidad pública y por incumplimiento de la función social.

## C. Las relaciones de vecindad como ejemplo de límite del dominio

El Código civil establece una serie de límites del dominio, impuestos recíprocamente a los propietarios, en atención a la concreta ubicación de sus propiedades y con la finalidad de facilitarles la convivencia y hacer posible un mejor ejercicio de sus derechos. La doctrina lamenta la inexistencia de un precepto que regule con carácter general estas relaciones de vecindad, sin embargo, cualquier inmisión indebida puede ser combatida acudiendo a las normas generales de la responsabilidad civil como ha reconocido nuestro Tribunal Supremo en la aplicación de las normas sobre inmisiones que contienen algunas leyes especiales como son la Ley de Propiedad Horizontal y de la Arrendamientos Urbanos. También los arts. 546-

13 y 14 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro V del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales así lo contemplan.

Ante la falta de una norma que imponga un límite a las facultades propietarias en atención a las relaciones de vecindad, la doctrina ha formulado a lo largo de la historia varias teorías: a) la **teoría de los actos de emulación** por la que estarían prohibidos todas aquellas actuaciones del propietario carentes de utilidad y realizados con el único propósito de perjudicar al vecino; b) la *teoría de la inmisión*, por la que estarían prohibidos los actos que supongan una inmisión o injerencia directa en el fundo vecino. Ambas teorías fueron superadas por la del **“uso normal” y la “normal tolerancia”** de IHERING, según la cual pueden prohibirse aquellos actos de ejercicio del derecho de propiedad que supongan un uso anormal y excedan de la normal tolerancia, atendiendo a las circunstancias concurrentes. Y, a partir de la misma, el recurso al **abuso del derecho** de nuestro art. 7.2º CC por el que se califica el uso de anormal o excesivo cuando, por la intención del autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los “límites normales” o de la normal tolerancia, lo que dará lugar a la correspondiente indemnización, si ocasiona un daño, y a la adopción de las medidas que impidan la persistencia del abuso.

Las relaciones de vecindad de la propiedad inmobiliaria se encuentran reguladas en nuestro Código Civil bajo la rúbrica “De las servidumbres legales” del Capítulo II, del Título VII, del Libro II. Tal denominación resulta equívoca pues no son verdaderas servidumbres. Las servidumbres son auténticas limitaciones del dominio. En ellas existe un fundo dominante y un fundo sirviente, por lo que uno de los propietarios está obligado a proporcionarle una utilidad al otro, debiendo mediar una indemnización. Son auténticas restricciones del poder propietario que afectan al contenido esencial de su derecho y que, además, se extinguen por el no uso (remisión). Por el contrario, en las relaciones de vecindad, ambos propietarios ven limitadas sus facultades dominicales recíprocamente sin que ello genere derecho a obtener ninguna indemnización. Tampoco prescriben por el no uso. Las relaciones de vecindad configuran el régimen normal y ordinario de la propiedad inmobiliaria y vienen impuestas en interés de los dueños de los inmuebles contiguos.

Entre ellas cabe destacar (se recomienda su lectura completa en el Código Civil):

- a) El art. 552 Cc que establece el deber de los predios inferiores de soportar las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de los predios superiores, así como tierra o piedra que arrastren.
- b) El art. 569 Cc que establece el deber del propietario de consentir el paso de materiales, andamios u otros objetos para construir o reparar algún edificio, cuando fuera indispensable para la obra y con derecho a ser indemnizado por los daños que ello le ocasionare.
- c) Los arts. 571 a 579 Cc que regulan situaciones de medianería muy diferentes en las que no hay predio dominante ni sirviente, sino una situación objetiva que beneficia común y simultáneamente a ambas fincas, así como en nacimiento de determinados deberes para ambos propietarios. Los arts. 571 y 572 presumen la medianería, salvo que concurra cualquiera de las circunstancias del art. 573, entre las cuales se comprende la existencia de ventanas o huecos abiertos.
- d) Los arts. 571 a 579 Cc, en relación con la facultad de abrir ventanas, balcones y huecos de determinadas dimensiones en la propia pared (no medianera) en relación con las luces y vistas. Estas restricciones no existen si las fincas están separadas por una vía pública, independientemente de su tamaño (art. 584).
- e) La obligación impuesta por el art. 589 CC al propietario de construir sus tejados de modo que las aguas pluviales caigan sobre el propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino, así como, cayendo en su propio suelo, la de recogerlas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.
- f) Y la prevista por los arts. 590 y 591 Cc de guardar las distancias entre construcciones y plantaciones.

### 3. Tutela judicial de la propiedad privada:

A continuación, vamos a explicar los principales mecanismos de defensa judicial del titular de los derechos reales que son, por tanto, compatibles con otras acciones en la defensa judicial de este derecho (confesoria, resarcitoria, etc.). Recordemos que el **plazo de prescripción de las acciones reales es de 30 años** (ex art. 1963 Cc), pero, también, que la prescripción adquisitiva puede producirse en un momento anterior.

#### 3.1. Acción reivindicatoria.

El art. 348 II CC regula la acción reivindicatoria a favor del propietario contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal. Recordemos que el art. 441 Cc impide la obtención de las cosas (y animales, lo ha olvidado expresar la reforma) de manera violenta. Se trata de una acción cuya finalidad es posibilitar al propietario recuperar la posesión de un bien propio que se encuentra en manos de un tercero sin su consentimiento.

### a. Presupuestos

Son tres los requisitos tradicionales de la acción reivindicatoria: 1) La titularidad del propietario (*dominium actoris*). 2) La posesión injustificada del demandado (*contraria possessio*) y 3) La identidad de la cosa/animal objeto de la acción (*eadem res*).

**Titularidad del propietario reivindicante:** La legitimación activa corresponde al propietario del bien reivindicado (o al condueño, al enfiteuta y, en todos los casos de dominio dividido, es decir, en los censos, el dueño directo si no hay constancia de dueño útil). El actor debe aportar prueba de su título de dominio, aparte de la tenencia injustificada de la cosa/animal por parte del poseedor. Además, su título de dominio debe ser “justo, legítimo y de mejor condición y origen, y por ello, preferente al del demandado” (STS 11 junio 2011, Tol 2154635). La Jurisprudencia admite que el dominio se demuestre a partir de cualquier medio de prueba, es decir, no sólo servirá a estos efectos la presentación de la inscripción registral, la escritura pública de compraventa, etc., sino que también se admiten pruebas de indicios como las indicaciones del catastro, el pago de los impuestos correspondientes al bien, la declaración de testigos, etc. que, pese a no ser suficientes por sí solos para demostrar el dominio, una valoración conjunta de las mismas puede determinar al juez para considerar acreditado el dominio.

**Poseión injustificada del demandado:** El demandado debe tener la cosa en su poder de manera indebida o injustificada. Esta falta de justificación puede deberse tanto a no haber tenido nunca título para poseer o a que este, después de haberlo tenido, haya vencido (*v.gr.* vencimiento del contrato de arrendamiento sin devolución del bien). El demandado podrá combatir la acción reivindicatoria demostrando que sí tiene título que le otorga derecho a poseer. Frente a dicha circunstancia, el propietario deberá también solicitar la nulidad del título, pues sólo uno de los dos puede ser propietario. Finalmente, la cosa debe encontrarse en posesión del demandado, fracasando la acción reivindicatoria en caso contrario si el demandado

era de buena fe. Si, por el contrario, se tratase de un poseedor de mala fe, aunque perdería la legitimación pasiva igualmente, el propietario podría, incluso en el mismo procedimiento, reclamar una indemnización de daños y perjuicios por la pérdida de la posesión (A. LÓPEZ)

**Identificación de la cosa/animal reivindicados:** Se trata de una cuestión de hecho que debe ser apreciada por los tribunales de instancia. El hecho de que la cosa/animal deba quedar inequívocamente identificado excluye del objeto de la acción las cosas genéricas y, en general, todas aquellas que no puedan ser identificadas individualmente. Por ello la jurisprudencia exige la inequívoca identificación de la finca fijando con claridad y precisión su situación, cabida y linderos cuando se trata de un inmueble.

### b. Efectos

Como el objeto de la acción reivindicatoria consiste en recuperar la posesión de la misma, el efecto principal de la misma será obligar al condenado a que restituya la cosa/animal reivindicado. Lógicamente, la tenencia ilícita del bien durante determinado tiempo obligará a liquidar el estado posesorio (frutos, mejoras y gastos realizados en la cosa) según las reglas del art. 451 Cc. En caso de que la cosa ya no pudiera restituirse, el condenado deberá entregar su equivalente pecuniario.

Esta acción está sometida a un plazo de prescripción de treinta años si el objeto reivindicado es un inmueble y de seis, si se trata de muebles (1962 y 1963 Cc). Cuestión distinta es que la cosa pueda ser antes usucapida y por esta causa la pierda el propietario.

### 3.2. Acción declarativa del dominio

En los casos en los que no hay despojo, sino mera perturbación del dominio sin privación de posesión, el propietario dispone de la acción declarativa del dominio. Esta acción consiste en la mera declaración de la titularidad dominical por medio de la verificación de la existencia de un título de dominio del actor. El Tribunal Supremo entiende embebida esta acción en la reivindicatoria cuando se entabla esta última (STS de 15 diciembre 2005, Tol. 795333)

Lógica consecuencia de lo anterior es que se le aplican los mismos requisitos que a la acción reivindicatoria, excepto que no hace falta demostrar que el

demandado está en posesión de la cosa o el animal, sino que basta que niegue o discuta el derecho de propiedad del actor.

### 3.3. La acción negatoria

Es la acción que compete al propietario de una cosa para que se declare la ausencia o inexistencia de gravámenes (generalmente, servidumbres) sobre su dominio, que se haga cesar el mismo y, en su caso, se reestablezcan las cosas al estado anterior (STS de 24 de mayo de 2016). El dominio se presume libre, por eso, al propietario demandante le bastará con demostrar la titularidad de su derecho, mientras que será el demandado quien tenga la carga de probar la existencia del derecho real limitado o carga sobre el bien.

La doctrina entiende que también están legitimados para interponer esta acción los titulares de derechos reales limitados sobre cosa ajena a efectos de defender el ejercicio de su derecho frente a quien alega la existencia de un gravamen sobre el objeto sobre el que recae su derecho.

### 3.4. La *actio ad exhibendum*

Regulada en el art. 256.4º LEC, se trata de una acción de carácter preparatorio que pretende que el demandado exhiba la cosa que está en su poder con el fin de identificarla y comprobar el estado en que se encuentra. No es una acción exclusiva del propietario, sino que puede entablarla cualquiera que se proponga demandar en relación con una cosa determinada, incluso cuando la acción no sea de carácter real (*v.gr.* arrendador).

### 3.5. La acción de deslinde

Dentro del *ius prohibendi* del propietario se encuentra la facultad de cerramiento de fincas: deslinde y amojonamiento, así lo reconocen los arts. 388 y 384 Cc. El primero dispone el derecho del propietario de una finca rústica de «cerrar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas». El segundo, el derecho del propietario «a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes». En ambos casos, se trata de obtener una perfecta individualización de la cosa, especialmente cuando es inmueble, utilizando signos externos de modo que cualquiera pueda reconocer la propiedad.

**Deslinde:** La finalidad del deslinde consiste en fijar los límites materiales de la finca cuando hay controversia sobre los mismos. No cabe la acción si los predios no son contiguos o si siéndolos están separados por cualquier tipo de cerramiento, pues la acción tiene por objeto “precisar la línea perimetral inexistente o discutida”. La jurisprudencia no ha seguido un criterio unánime para distinguirla de la acción reivindicatoria cuando, sobre todo, el demandante pretende una porción de finca que está poseída por el colindante, también propietario. En cualquier caso, la acción de deslinde ayuda a delimitar el objeto sobre el que recae cada uno de los derechos de propiedad de las finchas colindantes que están en confrontación sin discutir los títulos de propiedad, por eso se dice que no tiene un fin recuperatorio. Sólo si tuviera que discutirse la titularidad de una parte del terreno que es poseída exclusivamente por el demandado cabría entablar la acción reivindicatoria.

La STS (Sala 1ª) de 24 de junio 2017 (Roj: ATS 5994/2017) aclara que las acciones de deslinde y la reivindicatoria tienen objetivos distintos y son acciones separadas. La reivindicatoria no está subordinada a la acción de deslinde. Cuando se solicita el deslinde, la acción puede prosperar o no en función de que exista confusión de linderos. Cuando es la reivindicatoria la que se ejercita, se estimará o no en función de que se acrediten los requisitos establecidos. Y, a veces, pero no siempre, el deslinde puede condicionar la reivindicación porque la identificación de la finca es uno de los requisitos de la acción reivindicatoria. No obstante, la jurisprudencia no es unánime en este punto. Algunas sentencias exigen la perfecta previa identificación de la finca para poder entablar la acción reivindicatoria, lo que presupone un deslinde previo por lo que permiten el ejercicio de ambas acciones en el mismo proceso, otras sentencias entienden la acción de deslinde implícita en la reivindicatoria.

**Amojonamiento:** Se llama amojonamiento al acto de señalar exteriormente los límites de la finca mediante mojones o hitos, cuando los lindes o límites de la heredad son ciertos e indiscutidos.



## Lecturas recomendadas

BARCELÓ DOMÉNECH, Javier: “Ejercicio de la acción reivindicatoria y efectos de la usucapión ganada”, RDP 2014, págs. 3 y ss; MÁS BADÍA, M<sup>a</sup> Dolores: “Derecho a la propiedad”, en Comentarios a la Constitución europea, Libro II, Valencia 2004, págs. 599 y ss.; MONTÉS PENADÉS, Vicente Luis: *La propiedad privada en el sistema de Derecho civil contemporáneo*, Civitas, Madrid 1980; MUÑOZ MENDO, Pilar, “Servidumbres legales”, Diario La Ley, nr. 6925, Sección Dossier, 15 de abril de 2008, Año XXIX, La Ley; PÉREZ LUÑO A.E. Y RODRÍGUEZ DE QUIÑONES Y DE TORRES, “Art. 33. Propiedad Privada y Herencia”, en *Comentarios a la Constitución Española de 1978*, ed. Edersa, Madrid, 1886, págs. 491 y ss; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *La Ley 17/2021, sobre régimen jurídico de los animales. Comentario y aplicación práctica*, Reus, Madrid, 2022.