

DR 19 14

Don José Javier López Jacoiste sobre la asignatura de Derecho Civil 3, Derechos Reales. El curso anterior, profesor Jacoiste, se refería al Derecho de Obligaciones. Este curso se refiere a los Derechos Reales.

¿Qué concomitancias y qué diferencias a grandes rasgos existen entre los Derechos de Obligaciones y los Derechos Reales? Efectivamente, existen notables concomitancias y también diferencias entre los Derechos Reales y el Derecho de Obligación. Piénsense, por ejemplo, en que al estudiar la parte general del Derecho Civil, y con ocasión del tratado que pudiéramos denominar del Derecho Subjetivo, se hacía una clasificación de los Derechos Subjetivos, y allí se hablaba de Derechos Subjetivos Patrimoniales y de Derechos Subjetivos No Patrimoniales. Dentro de los Derechos Subjetivos No Patrimoniales estudiábamos todos los derechos de la personalidad, porque en rigor no son susceptibles de estimación pecuniaria.

Pero la otra zona, es decir, la zona de los llamados Derechos Patrimoniales, forma un conjunto en el cual es característica común la posibilidad de estimarlos pecuniariamente, es decir, tasarlos en dinero. Y aquí está precisamente la coincidencia, la concomitancia del Derecho de Obligaciones con los Derechos Reales. Tanto unos como otros quedan incluidos en ese gran grupo de los Derechos Patrimoniales, hasta el punto de que en algunos países europeos a esta asignatura se le denomina Derecho Patrimonial, incluyendo el Derecho de Obligación, los Derechos de Obligación, los Derechos de Crédito en definitiva, y la doctrina de los Derechos Reales.

Pero al mismo tiempo hay que acusar las diferencias existentes entre el Derecho Real y el Derecho de Crédito. Al estudiar el Derecho de Crédito nosotros contemplábamos la figura de un creador que está exigiendo a un deudor una determinada prestación. Por tanto, hay que hablar en Derecho de Crédito, en Derecho de Obligaciones, de una relación de una persona con otra persona.

En cambio, aquí en Derechos Reales, en los Derechos Reales, esa relación directa de persona a persona no se da, ya que la relación existe. Existe porque toda relación jurídica es una relación entre personas. Pero no es una relación directa, sino que es una relación que pasa previamente por una cosa.

Es un acto de dominación. Un Derecho Real implica una potestad dominativa de una persona sobre una cosa. Implica, como acabo de indicar, una relación con los demás, porque esas otras personas tienen que respetar esa relación.

Pero inicialmente en el Derecho Real hay que ver una esfera de dominación del hombre sobre las cosas, y una utilización de ellas. A lo mejor la utilizan simultáneamente varias personas, y aquí la pugna hay entre el Derecho de Obligación y otras clases de derechos. Pero, en definitiva, ese es el sesgo de esta asignatura.

La utilización de las cosas por el hombre, de modo directo, y el respeto de los demás a esa utilización que jurídicamente esté sancionada o esté protegida o establecida. ¿Todos los Derechos Reales que se estudian en esta asignatura son de un contenido idéntico? En modo alguno, los Derechos Reales son de contenido idéntico. Y la pregunta confluye a la afirmación que acabo de hacer, porque muchas veces esta pregunta podría ser formulada en relación con el contenido de los diversos Derechos Reales.

Piénsese, por ejemplo, en la propiedad y en los otros Derechos Reales limitados. Se suele distinguir entre Derecho de Propiedad y Derechos Reales limitados. El Derecho de Propiedad es, por así decirlo, el más pleno.

Está también sujeto a limitaciones. Hay que afirmar siempre la función social de la propiedad. Y esto es una enorme limitación de la propiedad, con todas las consecuencias que incluso pueden derivarse en orden a la expropiación forzosa.

Pero, en principio, la propiedad es como el exponente del Derecho Plenario. Dentro de los Derechos Reales, el Derecho Plenario. Y los Derechos Reales limitados, que vienen a cercenar facultades que de otra manera corresponden, están incluidas en el Derecho de Propiedad.

Por eso siempre hay una especie de reciprocidad entre la propiedad y los Derechos Reales limitados. La doctrina, y por tanto los programas, suelen contraponer la propiedad a los Derechos Reales limitados. Y dentro de los Derechos Reales limitados, solemos estudiar los Derechos Reales de Goce.

Piense, por ejemplo, en una servidumbre, para utilizar un camino sobre un predio ajeno, la propiedad es de otro señor, pero yo puedo pasar por aquella finca. Derechos Reales de Goce de Cosa Ajena. Y junto a los Derechos Reales de Goce de Cosa Ajena, los Derechos Reales de Garantía.

Porque las cosas, como tienen un valor, hemos dicho que son susceptibles de estimación pecuniaria, las cosas y la propiedad de ellas, por tanto, puesta al servicio de una función de garantía de una obligación, se manifiestan en los derechos, por ejemplo, de prenda y de hipoteca, que confieren al acreedor la potestad de vender en venta forzosa aquella cosa que es de otra persona y que el acreedor, garantizado con hipoteca, puede enajenar en el caso de que el deudor no satisfaga la obligación. Esta es otra manifestación de los Derechos Reales Limitados. La hipoteca, la prenda, nos aseguran una posibilidad de obtener dinero con la garantía de las cosas.

Y junto a estos Derechos Reales Limitados de Garantía, existen, en fin, la tercera gama de Derechos Reales Limitados, que son los de adquisición. Porque a veces la adquisición de cosas está garantizada incluso frente a terceros. Porque ya hemos dicho que los Derechos Reales implican una protección frente a terceras personas distintas del titular de esa dominación.

Y esa potestad de adquirir frente a terceros, que está, por ejemplo, patente en los derechos de

tanteo, retracto y en el derecho de opción, en algunos casos, constituyen la tercera dimensión de los Derechos Reales Limitados. Con ocasión del estudio de esta asignatura, profesor Jacoiste, los alumnos suelen encontrar especiales dificultades cuando se enfrentan al estudio de la ley hipotecaria, así como las gentes normales de la calle. ¿Cuál es la importancia de esta ley? Efectivamente, se comprende que el estudiante, y más que el estudiante, la gente que no está versada en derecho, encuentre dificultades especiales al estudiar la ley hipotecaria.

La ley hipotecaria es una ley muy técnica y ofrece conceptos que son estrictamente jurídicos. De aquí que el que no esté versado en derecho encuentra superiores dificultades, más arduas dificultades a la hora de proceder a una lectura, por ejemplo. Pero la razón de la existencia de la ley hipotecaria, y en definitiva del registro de la propiedad, es una razón verdaderamente profunda.

Y la razón profunda es la siguiente, que en definitiva la tierra, la tierra de un país, tiene que ser algo conocido en su pertenencia, quien pertenece de quien es tal predio, tiene que ser conocido o pueda ser conocido por todo el mundo, ya que la tierra es el soporte de la soberanía estatal, y ese soporte de la soberanía estatal es algo que afecta a todos, y ha de poder ser conocido. Por lo tanto, la ley hipotecaria y el registro de la propiedad organizan un sistema de publicidad de quién es el dueño de una finca, y qué limitaciones tiene aquella propiedad, porque como antes hemos dicho que existen derechos reales limitados que agravan a la propiedad, puede acontecer que se trate de una propiedad que esté menos cavada por derechos inscritos en el registro de la propiedad, y que si uno compra la finca sin conocer su existencia, le pueden perjudicar en su valor. Bien, han escuchado a don José Javier López Jacoiste, que le agradecemos por sus palabras, y quien nos ha hablado de algunos rasgos de la asignatura Derecho Civil III como Catedrático de Derecho Civil de la UNED.