

DR 19 28

Vamos a dedicar ahora unos momentos a hacer una breve exposición introductoria a la asignatura de Derecho Civil III. Esta disciplina jurídica se refiere a la materia de los derechos reales y al derecho registral o hipotecario. Contrasta su contenido, pues, con el de Derecho Civil II, ya que el año pasado, al estudiar Derecho Civil II, nos ocupábamos de los derechos de crédito o personales, en virtud de los cuales una persona tiene derecho a exigir a otra una cierta prestación.

Contrasta, pues, entonces, en los derechos de crédito, una relación de persona a persona y, como tal, relación estrictamente jurídica entre personas. Ahora vamos a afrontar una dominación de la persona con relación a las cosas. Por tanto, no debe hablarse de relación jurídica del hombre con las cosas en sentido propio, ya que, en principio, toda relación jurídica tiene lugar entre personas.

Ahora bien, este derecho real, los derechos de goce de cosa ajena, los derechos de garantía, los derechos reales de adquisición, se refieren a potestades dominativas del hombre sobre las cosas. Y esas potestades dominativas del hombre sobre las cosas encuentran expresión jurídica en el derecho real, en la doctrina de los derechos reales. No quiere decir esto que no surjan, con ocasión del derecho real, relaciones jurídicas.

Pues si bien no tiene ese carácter el vínculo de dominación de la persona respecto de la cosa, sí existe ese carácter relacional entre persona y persona desde el momento en que los terceros, es decir, aquellas personas ajenas a la dominación real, vienen obligadas a respetar el derecho del propietario. Y ese respeto al derecho del propietario incluye una relación jurídica. Hay pues relaciones jurídicas, pero relaciones jurídicas, como siempre, entre personas.

De suerte que el poder dominativo del titular de la propiedad, del titular del dominio, el poder dominativo sobre las cosas, no ha de considerarse en sentido estricto como una verdadera relación jurídica, sino como un poder, un poder que se hace efectivo sobre las cosas. Es importante poner de relieve que en la doctrina de los derechos reales se produce una especie de conjugación de intereses, de intereses referentes al aprovechamiento de las cosas. Porque si pensamos en que Juan sea propietario de un predio, y que Antonio tenga derecho a pasar accidentalmente por un caminito en ese predio, sobre ese predio, y que a su vez Tomás haya prestado dinero a Antonio propietario y éste le haya hipotecado la finca en garantía del crédito, resultará que ahí tenemos a tres personas, una como dueña, otra como titular de ese derecho aislado, minucioso, pequeño, si se quiere, de tránsito por la finca ajena, y este otro señor que tiene derecho a ejecutar la finca en la hipótesis de que no se le pague.

Hay pues una compaginación de intereses sobre una cosa que han de ser estructurados de una manera coherente. La doctrina de los derechos reales constituye una especie de instituto organizador de la coherencia referente al disfrute, al uso, disfrute y aprovechamiento de las cosas. En la primera y la segunda unidad didácticas de esta asignatura se afronta el estudio del

derecho real como tal.

En la tercera unidad didáctica no referimos a ciertas propiedades especiales. Es importante hacer notar que de antiguo la propiedad se estudiaba como en abstracto, la propiedad sin más calificativos, pero hoy día se propende a introducir calificaciones dentro de esa propiedad. No es lo mismo el ser propietario del reloj que yo uso que el ser propietario de una gran finca.

No es lo mismo ser propietario de un pequeño coche que ser propietario de un barco que hace viajes intercontinentales. De aquí resulta que en la tercera unidad didáctica se afronta el gran tema moderno de la cualificación de la propiedad en razón del objeto. Y ahí se estudian las características peculiares de la propiedad urbana, de la propiedad rústica y de otras clases de propiedades.

Las unidades cuarta, quinta y sexta se refieren respectivamente a los derechos reales limitados. Así como la propiedad es el derecho real plenario, estas otras unidades se refieren a derechos reales limitados, que son el derecho real de goce, los derechos reales de garantía y los derechos reales de adquisición. En conjunto, un panorama, un panorama referente al aprovechamiento de las cosas, que tiene como base este derecho real plenario denominado propiedad, que constituye el soporte de los demás derechos reales y que actualmente, como siempre, recibe las limitaciones propias de la función social, que a todo derecho real debe, desde luego, imponerse por el orden jurídico en su consideración total.