

MODOS DE PERDER EL DOMINIO Y DERECHOS REALES

Se trata de HECHOS JURÍDICOS (pueden ser simples o complejos, hechos, actos o negocios jurídicos) por los que el dominio o derecho real deja de estar atribuido a una persona. La pérdida del derecho real puede...

- Coincidir con la extinción *absoluta* del derecho mismo (por pérdida de la cosa, por abandono, por prescripción extintiva).
- Suponer la pérdida del derecho y correlativa transmisión a otra persona (extinción relativa)
- Suponer pérdida y extinción del derecho real (por lo tanto, desde este punto de vista, extinción absoluta), pero que puede:
 - o Coincidir con la expansión del dominio (consolidación): por renuncia al derecho real limitado, o por no uso del mismo...
 - o O bien proceder de la aparición de una nueva titularidad, cuya consistencia acaso no se corresponda exactamente con el derecho de quien perdió la suya: paso del bien al dominio público, expropiación forzosa, adquisición *a non domino*. En estos casos la propia Ley establece las condiciones de la adquisición y determina los contornos de la nueva atribución, de acuerdo con ciertos datos: fin que justificó la expropiación, régimen al que se somete un bien que pasa al dominio público, posesión o datos publicados en el Registro, en caso de adquisición originaria por otro (usucapión, adquisición *a non domino*).

No hay una “normativa general” relativa a la extinción y pérdida de los derechos reales. Hay preceptos concretos en la regulación específica de algunos derechos; y son de aplicación aspectos como los referentes a la renuncia o a la prescripción extintiva (arts. 6.II, y 1930 y ss. CC). La doctrina hace distintas propuestas de clasificación. Por ejemplo, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS¹ distingue los modos de perder el dominio y derechos reales (comunes), y los específicos de derecho real limitado, y a su vez los ordena así:

Modos de extinción comunes:

- Por razón del objeto:
 - o Destrucción de la cosa (art. 79.1 LH)².
 - o La cosa deja de ser apropiable, por ingresar en el dominio público.
 - o Por integrarse la cosa en una unidad real ajena (accesión).
- Por razón del contenido:
 - o En ejercicio de las facultades del dominio o derecho: consumir la cosa, transmitirla, renuncia o abandono. (La transmisión puede ser consecuencia de una decisión del juez: ejecución forzosa).
 - o Como consecuencia de los límites del propio dominio o derecho:

¹ En su importante manual *Derechos reales. Derecho hipotecario* (I), 3ª edición, 1999.

² Si se destruye, por ejemplo, una construcción, el derecho sigue recayendo sobre el solar. Pero, en la medida en que una edificación, o parte de ella, pudiera ser objeto de una “propiedad independiente”, entonces el derecho desaparecería con la destrucción del objeto; si sucede en un edificio con propiedad por pisos, los propietarios quedarían copropietarios por cuotas del solar.

- Puede tratarse de los límites genéricos de todo derecho subjetivo: por ejemplo, comiso por comisión de actos ilícitos; prescripción extintiva por la pasividad del titular³.
 - Por las limitaciones derivadas de la sumisión de toda riqueza al interés general, u otras limitaciones legales del dominio: expropiación forzosa, venta o permuta forzosa, derecho de acceso a la propiedad por el arrendatario (y, en general, derechos legales de adquisición preferente).
 - Como consecuencia de modificaciones singulares introducidas, por negocio jurídico, en el contenido normal del dominio o derecho: sometimiento de la relación a condición o término resolutorio, establecimiento de un derecho real de hipoteca, cuya ejecución puede llevar a la pérdida de la propiedad; ejercicio de un derecho real de adquisición.
 - Como consecuencia de las vicisitudes de la relación jurídica básica (negocio jurídico del que sigue dependiendo, en mayor o menor medida, el derecho real): anulación, rescisión, revocación del título de dominio, una compraventa, por ejemplo⁴.
- Por adquisición originaria por otro: *adquisición a non domino*, hallazgo, ocupación.

Modos de extinción específicos de los derechos reales limitados:

- La consolidación: siempre que se reúnan en una misma persona la condición de propietario y de titular de un derecho real⁵.

³ Se discute en la doctrina si la prescripción extintiva coincide siempre, por definición, con la *usucapio* (prescripción adquisitiva), o son realidades diferentes. Parece que en el Código civil está clara la diferencia, con ámbitos distintos, y así lo entienden (también para este punto), tanto los redactores del Código (en las discusiones preparatorias), como varias sentencias (antiguas y modernas) del TS. Podría suceder, por lo tanto, que alguien “perdiera” el dominio por prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, sin que aún nadie haya adquirido la propiedad por no haber cumplido “sus” plazos de adquisición (o, por lo menos, el Juez no le proclama como propietario, simplemente no es “vencido” por un reivindicatoria que carece ya de vigor suficiente para imponerse). ¿Qué sucederá, entonces, con el bien? Para muchos, si es inmueble, quedaría de dominio del Estado, en virtud de la proclamación dogmática del art. 17 LPAP. Para ALBALADEJO y LACRUZ, se puede entender que el bien no es *nullius*, sino todavía perteneciente a un propietario que “no lo puede defender” (por lo que sabemos, en ciertos casos, frente a ciertos demandados). En realidad, estos demandados frente a quienes no puede triunfar la reivindicatoria, terminarán por completar su plazo de usucapión (si todo transcurre sin “complicaciones”) sin que el propietario “abstracto” pueda hacer nada para impedirlo. Otros autores señalan que, simplemente, el poseedor *ad usucapionem* tiene en este momento el “mejor derecho a poseer”, por lo que es una especie de “propietario en proceso de consolidación”, sin que, normalmente, nadie (ni siquiera el Estado) pueda “impedirlo”.

⁴ ALBALADEJO habla de “destrucción de los efectos del acto creador”, incluyendo bajo este concepto la impugnación victoriosa (por la causa que sea), el cumplimiento de la condición resolutoria, el término final; cabe incluir también el derecho de desistimiento, la resolución del contrato, etc.

⁵ Siempre que se extingue un derecho real, se produce la *consolidación automática*: se refunde en el dominio, el cual readquiere su *plenitud*: no hay más que la propiedad. Por excepción, pudiera haber derechos reales que ingresen en el patrimonio del propietario manteniendo su individualidad (y por lo tanto conservando su “casilla” en el registro inmobiliario). Esto se acepta en el derecho alemán y suizo, para la “servidumbre de propietario” y la “hipoteca de propietario” (el propietario es “a la vez” dueño y titular de servidumbre o hipoteca sobre su fundo, se entiende que se trata de una situación “por definición” transitoria). En nuestro derecho, sólo se ha previsto legalmente, cuando un edificio se somete

- La muerte del titular, cuando el derecho real tuviera el carácter de vitalicio.
- El no uso: en las servidumbres es una causa de extinción específica, diferenciada de la prescripción (art. 546-2 CC): esto tiene, dice ALBALADEJO, un sentido causal: si la servidumbre, como limitación del dominio (que “naturalmente tiende a ser libre”), se justifica por la utilidad que proporciona a su titular, y éste no la aprovecha durante largo tiempo, quiere decir que en realidad aquél gravamen era innecesario, y no debe seguir restringiendo la plenitud dominical.

ABANDONO Y RENUNCIA.

El abandono sería la “renuncia al dominio”, y la expresión “renuncia” la reservan muchos autores para los derechos reales limitados.

El *abandono*, que es posible, como manifestación de la renuncia al derecho subjetivo, con las limitaciones del art. 6.II CC (véase), requiere la capacidad de disposición (pues es un acto sin duda “grave”), y no basta con una declaración o manifestación de abandono (cognoscible por los demás, no tiene por qué hacerse en forma determinada), sino que requiere, según la doctrina común, “dejar materialmente” la cosa, fuera de la acción de nuestra voluntad: si el propietario dice que abandona, pero sigue manteniendo la relación posesoria con la cosa, no hay abandono que valga.

Es un acto unilateral; si la cosa es mueble, dice la doctrina, queda *nullius*. Si fuera inmueble, pasaría, de acuerdo con el art. 17 de la LPAP (Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas), a ser adquirida automáticamente por el Estado. Sin embargo, es difícil, en la práctica, que se produzca esta adquisición, por cuanto el Estado, en una eventual reclamación frente a quien se hubiera quedado con el bien a título de dueño (art. 17. 2 LPAP), tendría difícil el triunfo, pues el poseedor “se presume que tiene título, y no se le puede obligar a exhibirlo” (art. 448 CC). Sólo vencería el Estado si puede demostrar con claridad ese abandono (por ejemplo, por un documento enviado por quien abandona a la Administración misma); en otro caso, el poseedor siempre podrá defenderse simplemente alegando que recibió el bien de quien podía transmitírselo (y no tiene por qué mostrar el título).

La *renuncia* (a la titularidad como comunero en una comunidad de bienes, o al derecho real limitado) comporta la automática expansión, o bien de la cuota de los demás comuneros, o de la plenitud del dominio. La abdicación del derecho real, que es acto unilateral, por lo tanto, produce este efecto aunque el renunciante no tenga “intención de transmitir”. Puede plantear dudas, entonces, dice PEÑA, si en el acto hay que ver una “abdicación” o una “donación” (que requiere “aceptación”). El derecho real se pierde con carácter irrevocable, salvo los derechos de tercero y la posible impugnación por los acreedores.

Se habla en la doctrina de “ABANDONO (O RENUNCIA) LIBERATORIO” (con base en algunos textos del Código), para expresar aquella renuncia que hace el

al Régimen de aprovechamiento por turno (la denominada impropia “multipropiedad”), que “la reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implica extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen” (art 1.4 Ley de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles). En el caso del art. 541 CC, una servidumbre queda como “dibujada”, en el interior del dominio, en espera de que pueda establecerse (ver art. 541 CC).



titular con el fin de “liberarse” de las obligaciones *propter rem* que su titularidad le estuviera imponiendo, en la relación jurídica con otros titulares concurrentes o “vecinos”. En los casos en que el Código lo regula expresamente como liberatorio, hay que entender que el abandono no sólo libera de las prestaciones “futuras” a venir, sino también de las que se estén debiendo actualmente (aunque estos aspectos son discutidos en la doctrina). Sería una especie de “modo de pagar” y liberarse, dejando la cosa a disposición de los cotitulares-acreedores, pues (entre otras razones) el beneficio que para éstos va a comportar la renuncia del otro, compensa la deuda que con ellos tiene el *renunciante*⁶.

En los derechos reales limitados, esta renuncia siempre es “*in favorem*” (por el acrecimiento automático). Pero, ¿qué sucede si hay un abandono “liberatorio” de la propiedad? (el ejemplo característico está en el art. 599 CC: abandono del fundo sirviente, cuando su propietario se hubiera obligado a costear los gastos de conservación de la servidumbre). El 599 dice que este propietario se liberará de esta carga “abandonando su predio al dueño del dominante”. Sobre la construcción de este supuesto hay distintas observaciones en la doctrina:

ROCA SASTRE dice que ha de tratarse de una “renuncia traslativa”, es decir, se requiere un acto transmisivo, ofrecido y aceptado por el propietario del fundo dominante. Sin embargo, parece que “renunciar” debe tener eficacia por la sola voluntad de quien abdica para liberarse, sin necesidad de aceptación alguna...

PEÑA entiende que basta una declaración de “renuncia” recepticia, dirigida al titular favorecido por las obligaciones *propter rem*; y la adquisición por éste “no tiene (propiamente) causa onerosa ni gratuita, sino que es un efecto de la relación jurídica preexistente”⁷.

Algunos autores italianos, entienden que para que haya “abandono liberatorio”, basta una declaración poniendo el bien a disposición del acreedor. Pero, si éste no lo “acepta” en un tiempo razonable, el “abandonante” podría continuar siendo propietario o titular, y habiendo quedado liberado de las obligaciones actuales que tenía.

⁶ Por ejemplo, en la comunidad se libera el comunero de su obligación relativa a los gastos de conservación de la cosa, abandonando su cuota, que acrece automáticamente a los demás (art. 395 CC); y puede tratarse de una deuda ya “nacida”: en Roma, esta situación se establecía como una disyuntiva para el comunero: ante la reclamación de los otros para que contribuyera en un gasto ya realizado en *pro* de la conservación de la cosa, el comunero podía, o contribuir, o marcharse.

⁷ No habría, por lo tanto, ese “abandono” que permite la adquisición de la cosa, como *nullius*, por el Estado.