

**LA REFORMA DEL DERECHO DE BIENES  
EN EL FUERO NUEVO DE NAVARRA  
POR LEY FORAL 21/2019**

21/2019 Foru Legeak Nafarroako Foru Berrian Ondasunei buruzko  
zuzenbidean egindako erreforma

The reform of Property Law in the New Legal Code of Navarre  
through Regional Law 21/2019

Teresa HUALDE MANSO  
Catedrática de Derecho civil  
Universidad Pública de Navarra  
Institute for Advanced Research in Business and Economics (INARBE)

Fecha de recepción / Jasotze-data: 11 de junio de 2020

Fecha de evaluación / Ebaluazio-data: 12 de agosto de 2020

Fecha de aceptación / Onartze-data: 10 de septiembre de 2020

El Derecho civil navarro ha experimentado una profunda reforma llevada a cabo por la Ley Foral 21/2019 de 4 de abril. Esta reforma ha tenido una incidencia mayor en determinadas materias, fundamentalmente en la parte general del Derecho civil, en el Derecho de Familia y en el de Sucesiones. Pero la reforma también ha incidido en el régimen de los bienes y en el de los derechos reales. En este trabajo se analizan precisamente las reformas paradigmáticas en esta materia, poniendo de manifiesto la trascendencia de los aspectos reformados, su coherencia con el régimen foral, su carácter innovador si es el caso y su relación con el ordenamiento registral. Los temas abordados vienen marcados por la propia reforma de la Ley Foral 21/2019 y van desde la parte general del Derecho de bienes (así la clasificación de los bienes, la reforma de la usucapición, la accesión o algunas limitaciones a la propiedad) hasta las modificaciones experimentadas en el régimen de los derechos reales en particular. El trabajo pretende en suma ofrecer una visión íntegra y global de las implicaciones de la reforma del Libro III del Fuero Nuevo o Compilación del Derecho civil foral de Navarra.

Palabras clave: propiedad, límites, usucapición, servidumbres, derechos reales, comunidad de bienes, accesión.



Apirilaren 4ko 21/2019 Foru Legeak erreforma sakona egin zuen Nafarroako zuzenbide zibilean. Erreformak eragin handiagoa izan du gai batzuetan, eta bereziki, Zuzenbide Zibilari, Familia Zuzenbideari eta Oinordetza Zuzenbideari lotutakoetan. Aitzitik, ondasunen eta eskubide errealean araubidean ere eragina izan du. Hain zuzen ere, azterlanak arlo horietako erreforma paradigmaticoak jorratu ditu, eta egiaztatu du aldatutako alderdiek eragin handia izan dutela, foru-erregimenarekin koherenteak eta zenbaitetan berritzaileak direla eta erregistro-ordenarekin bat datozeela. 21/2019 Foru Legearen erreforman bertan zehaztutako gaiak jorratu dira, eta Ondasun-zuzenbidearen zati orokorrena (ondasunen sailkapena, usukapioaren erreforma, akzesioa edo jabetzaren mugaketa batzuk) zein eskubide errealean araubidean egindako aldaketak jasotzen ditu. Azken batean, Nafarroako Foru Zuzenbide Zibilaren Konpilazioaren edo Foru Berriaren III. liburuaren erreformak eragindako ondorioen ikuspegi osoa eta orokorra ematea du xede.

Gako hitzak: Jabetza. Mugak. Usukapioa. Zortasunak. Eskubide errealak. Ondasun-erkidegoa. Akzesioa.



Navarre Civil Law underwent an extensive reform carried out through the Regional Law 21/2019 of 4 April. This reform has had a greater impact on certain matters, mainly the general area of Civil Law, Family Law and Succession Law. However, the reform has also had an impact on the property regime and on rights in rem. This study specifically analyses the paradigmatic reforms on this matter, highlighting the significance of the reformed aspects, their coherence with the regional regime, their innovative nature if applicable and their relationship with registry legislation. The issues addressed are influenced by the reform of Regional Law 21/2019 and they range from the general part of Property Law (as well as the classification of goods, the reform of usucaption, accession and some limitations on ownership) to amendments made to the regime on rights in rem in particular. In short, the study aims to offer a comprehensive and overall view of the implications of the reform of Book III of the New Legal Code or Compilation of the Regional civil law of Navarre.

Key-words: Ownership. Limits. Usucaption. Easements. Rights in rem. Joint ownership. Accession.

## SUMARIO

I. INTRODUCCIÓN. II. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES: LA CORRECTA CONCEPTUALIZACIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES. III. DOS REFORMAS EN MATERIA DE PROPIEDAD Y POSESIÓN: LA ACCIÓN DE DESLINDE Y LA INMISIÓN DE RAMAS 1. La acción de deslinde (ley 349 FN). 2. Inmisión de ramas (ley 367). IV. ARMONIZACIÓN DE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. 1. El acortamiento de los plazos de usucapión y su influencia en la prescripción de derechos. 2. Supresión de la diferencia según el propietario desposeído tuviera o no su domicilio en Navarra para la usucapión extraordinaria de inmuebles. 3. La renuncia a la prescripción ganada. 4. Interrupción de la prescripción. V. UN NUEVO PROCEDIMIENTO PARA LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN. VI. MEJORAS TÉCNICAS EN EL RÉGIMEN DE LAS COMUNIDADES ESPECIALES. 1. Las corralizas. 2. Facerías y comunidades faceras. 3. Helechales. 4. Vecindad forana. VII. ACTUALIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS SERVIDUMBRES. 1. La renuncia a la prescripción ganada. 2. Causas de interrupción en la usucapión de servidumbres. 3. Huecos para luces y vistas. VIII. INTRODUCCIÓN DEL DERECHO LEGAL DE HABITACIÓN. IX. INCORPORACIÓN A LA NORMATIVA FORAL DE LA ACCESIÓN INVERTIDA. X. MODIFICACIONES PUNTUALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y OTROS DERECHOS. XI. PLAZO, PRECIO Y EJERCICIO DE RETRACTOS Y OPCIÓN. 1. Las reglas de prelación. 2. Fijación de plazos para retraer en determinados derechos de retracto. 3. Precio, plazo y ejercicio del derecho de opción de compra. XII. GARANTÍAS REALES: DOS PRECISIONES EN LA VENTA CON PACTO DE RETRO. XIII. BIBLIOGRAFÍA.

### I. INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

El tema que me ha correspondido desarrollar trata de las modificaciones llevadas a cabo en el Derecho de bienes. Y sin duda una de las primeras observaciones que debe hacerse es que en el orden sistemático una de las modifica-

---

<sup>1</sup> Mi agradecimiento a los organizadores del *Symposium* sobre la reforma del Derecho civil de Navarra por la deferencia que tuvieron en invitarme para formar parte de los ponentes que explicaron esta reforma. El *Symposium* se celebró el 12 de diciembre de 2019 en el Parlamento de Navarra.

ciones más relevantes llevadas a cabo en la reforma del Fuero Nuevo de 2019 es la división del anterior y extensísimo Libro III en dos Libros III y IV. En el primero bajo el nombre *De los bienes* se recogen los anteriores Títulos I a VII y en el segundo (Libro IV) bajo el título *De las obligaciones, estipulaciones y contratos* los títulos VIII y siguientes.

Dejando este importante desgaje me centro en las modificaciones que el legislador navarro ha introducido en materia de bienes. Y puede decirse que, sin llegar a suponer una transformación jurídica, lo cierto es que han sido numerosas las modificaciones como para que puedan ser abordadas con profundidad en un trabajo de esta extensión. Ahora bien, no puede dejar de manifestarse que algunas de esas modificaciones no tienen más trascendencia que la puramente semántica.

En cualquier caso, el listado de las materias afectadas en las que centraré mi atención por tratarse de materias afectadas de una u otra manera en lo sustancial es el siguiente: a) clasificaciones de los bienes, b) principios generales de la propiedad y limitaciones a la propiedad, c) usucapición, d) división de la cosa común, e) comunidades especiales, f) servidumbres, g) usufructo, h) derecho de habitación, i) superficie y derechos similares, j) accesión, k) retractos y opción de compra y l) garantías.

## II. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES: LA CORRECTA CONCEPTUALIZACIÓN DE LOS BIENES PATRIMONIALES

La nueva redacción que la Ley 21/2019 de modificación y actualización de la Compilación ha dado a la ley 346 FN<sup>2</sup> sigue en lo básico la redacción anterior si bien se ha hecho una acomodación a las normas de carácter administrativo (vid. Exposición de Motivos), introduciendo la precisión de que los bienes patrimoniales o de propios de las Administraciones, aunque no son calificados como bienes demaniales, son bienes públicos, en el sentido de que su titular es la Administración. Así, en la calificación de los bienes como bienes públicos se incluye una sub clasificación: serán públicos los demaniales (dentro de los que se incluyen los comunales y los que sean del común de los vecinos) y los patrimoniales o «de propios».

---

<sup>2</sup> Ley 346 Propiedad pública y propiedad privada: «Son bienes de propiedad privada los que se hallan en el patrimonio de las personas particulares, individuales o jurídicas.

Son bienes públicos los pertenecientes a las Administraciones Públicas con carácter demanial, incluidos en ellos los comunales, así como los que pertenezcan al común de los vecinos.

Son bienes patrimoniales o «de propios» los pertenecientes a las Administraciones Públicas que no tengan el carácter de dominio público o comunales».

A la vez se ha suprimido la referencia a los entes recogidos en las anteriores leyes 42 y 43 y se incluye en todo el precepto una referencia genérica a las *Administraciones públicas* sin distinción<sup>3</sup>.

El hecho de señalar expresamente que los bienes y derechos de dominio privado o bienes patrimoniales («de propios» según la terminología tradicional) son bienes de titularidad de la Administración, aunque no tiene una real trascendencia jurídica (en la medida en que su regulación jurídica viene determinada por una regulación normativa minuciosa de carácter público), coordina la regulación civil y administrativa de ese tipo de bienes y clarifica su naturaleza.

El art. 6 de la Ley Foral 14/2007 de Patrimonio de Navarra (LFPN) establece que son bienes y derechos de dominio privado patrimoniales

«los que siendo de titularidad de la comunidad Foral de Navarra no tengan el carácter de demaniales. En todo caso, tendrán el carácter de patrimoniales los siguientes: a) Los bienes y derechos que no se hallen afectos al uso general o a un servicio público b) Los derechos de arrendamiento c) Los derechos derivados de la titularidad de los bienes de dominio privado d) Los derechos de propiedad incorporal e) Los valores y títulos representativos de acciones y par-

---

<sup>3</sup> La Ley Foral 21/2019 contenía dos preceptos en los que se regulaba la tipología de personas jurídico-públicas reconocidas en el ordenamiento navarro en los siguientes términos:

«De las personas jurídicas. Ley 42 Diputación foral:

La Diputación Foral de Navarra, persona jurídica de Derecho público, plena y autónoma, puede otorgar o reconocer personalidad jurídica como corporación, asociación o fundación a cualesquiera instituciones o servicios que radiquen en Navarra, creados o reconocidos por la misma Diputación.

Ley 43 Personas jurídicas:

Además de las instituciones cuya personalidad jurídica se halla reconocida por las Leyes, la tienen igualmente por antigua costumbre:

1) Los Concejos que integran los diversos Ayuntamientos, Distritos, Valles, Cendeas y Almiradíos de Navarra.

2) El Noble Valle y Universidad del Baztán y las Juntas Generales de los Valles de Roncal y de Salazar, sin perjuicio de la personalidad jurídica de los Ayuntamientos que los integran. Estas Corporaciones actuarán siempre conforme a lo establecido en sus respectivas Ordenanzas.

3) La Junta de Bardenas Reales, que se regirá por sus Ordenanzas.

4) Las Juntas o «Patronatos mere legos» de los Santuarios, Ermitas, Cofradías y similares, sin perjuicio de la condición que les conceda el Derecho canónico.

5) Las Cajas Rurales, Hermandades y otras agrupaciones agro-sociales no prohibidas por las Leyes.

6) Las fundaciones privadas constituidas conforme a la ley siguiente».

En la reforma se consideró que en la redacción de 1973 recogía la relación de personificaciones jurídico-públicas que tras la promulgación de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Fuero ya no resultaba preciso mantener por haberse incorporado su regulación a las correspondientes leyes administrativas. Tras la reforma se recoge en una sola ley (ley 42 sobre fundaciones) las personas jurídicas cuya personalidad viene reconocida por la propia Compilación.

ticipaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas f) Los contratos de futuros, opciones y participaciones de naturaleza económica u obligacional<sup>4</sup>».

La normativa relativa a los bienes patrimoniales de entidades locales opta por un criterio residual al afirmar que «son bienes patrimoniales los de titularidad de las entidades locales que no tengan el carácter de bienes de dominio público o comunal» (art. 98.3 Ley Foral 6/1990 de la Administración Local de Navarra, (LFALN) y art. 7 Reglamento de bienes de los entes locales de Navarra aprobado por RD 280/1990, RBELN), si bien «las parcelas sobrantes y efectos no utilizables se clasificarán en todo caso como de dominio privado», art. 102 LFALN).

Corresponde al Gobierno de Navarra o a las entidades locales regular la forma de explotación de los bienes de dominio privado de los que sean titulares y que sean susceptibles de algún tipo de aprovechamiento, explotación que podrá realizarse bien de forma directa, mediante contrato o excepcionalmente mediante concierto directo con particulares. Los actos y contratos cuya finalidad sea la atribución del uso y/o disfrute de estos bienes patrimoniales deberán someterse, salvo disposición expresa de la Ley, a lo previsto en las normas de Derecho Privado correspondientes (arts. 97 a 102 LFPN y 129 LFALN).

Es importante señalar que entre la anterior redacción del Fuero Nuevo y la actual operada por Ley Foral 21/2019, el Tribunal Constitucional español tuvo ocasión de pronunciarse sobre un recurso de inconstitucionalidad en el que se planteaba el acomodo a la Constitución española de los arts. 15 y 16 de la Ley Foral 14/2007 de Patrimonio de Navarra (LFPN). En su sentencia 40/2018, de 26 de abril, el TC declaró que cuando tales preceptos declaran que los inmuebles vacantes y los saldos y depósitos abandonados pertenecen a la Comunidad Foral de Navarra por ministerio de la Ley, no se infringen los dictados de la CE en cuanto a que Navarra ostenta competencia para regular la titularidad de los bienes y el sistema de adquisición de la propiedad de los mismos<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> (vid. AMATRIAIN CÍA, I., El dominio privado. En *Comentarios a la Ley Foral 14/2007 de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra*, Pamplona 2008, p. 413 y ss. Por lo que respecta a los bienes patrimoniales del Estado, se rigen por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

<sup>5</sup> (RTC 2018/40).

El Fº Dº 7º de la sentencia contiene los elementos jurídicos sobre los que el TC construye su argumentación para llegar a afirmar que Navarra ostenta competencias para la regulación de los bienes vacantes o mostrencos en los términos que se contienen en la citada Ley Foral de Patrimonio de Navarra 14/2007: «En todo caso debe subrayarse que [...] el propósito del legislador navarro de 2007 no ha sido el de recuperar antiguas tradiciones jurídicas, fueros o normas del Derecho romano (art. 1 del Fuero Nuevo) sobre la atribución de los vacantes, lo que, según nuestra doctrina, entraría en el ámbito de la

### III. DOS REFORMAS EN MATERIA DE PROPIEDAD Y POSESIÓN: LA ACCIÓN DE DESLINDE Y LA INMISIÓN DE RAMAS

En materia de propiedad y posesión son varias las leyes afectadas por la Ley Foral 21/2019: 348 (cerramiento), 349 (deslinde), 350 (denuncia de obra nueva), 351 (*cautio damni infecti*), 354 (frutos) y 367 (inmisión de árboles). De todas estas figuras únicamente vamos a detenernos en dos de ellas, dado que en el resto de las mencionadas lo que se ha llevado a cabo son simples acomodaciones a la legislación procesal, modificaciones semánticas y/o mejoras de redacción sin mayor significación jurídica en mi opinión.

Las dos instituciones que sí han visto alterada de una manera sustancial el régimen son la acción de deslinde y la inmisión de ramas en fundo ajeno.

---

«conservación de los derechos civiles forales o especiales» del artículo 149.1.8 CE [...], sino desarrollar esta figura jurídica, pues la Compilación de Derecho civil de 1973 ya regulaba los llamados abintestatos o, lo que es lo mismo, la sucesión intestada a favor de la Comunidad Foral (ley 304, apartado séptimo), algo que, por cierto, ya había acometido con la promulgación de la anterior Ley Foral 17/1985, de patrimonio.

En efecto, si se analiza el contenido del Fuero Nuevo, se observa la **conurrencia de conexión suficiente** entre las figuras de los inmuebles vacantes y depósitos y saldos abandonados con los vacantes abintestatos, que no dejan de pertenecer a una misma clase o institución, que es la de los bienes abandonados y sin dueño conocido, que, paralelamente, se proyectan sobre un instituto propio del derecho civil foral navarro como son los «bienes» y, en particular, la propiedad y la posesión de las cosas regulados en la Compilación del Derecho civil Foral de Navarra. Existe, por tanto, relación entre la atribución de los bienes mostrencos y el derecho propio de Navarra que legitima constitucionalmente su regulación por los preceptos impugnados, y que no puede considerarse ajena o desvinculada del Derecho civil foral, sino más bien como una norma que se incardina en su derecho patrimonial. Para comprobarlo, basta reparar, [...], en que la actual Compilación navarra ordena los bienes (libro tercero del Fuero Nuevo) y la propiedad y posesión de las cosas (título I del libro tercero del Fuero Nuevo) y, en particular la adquisición de la propiedad (ley 355 del Fuero Nuevo) y la usucapión (leyes 356 del Fuero Nuevo y siguientes), incluso respecto de los bienes de las entidades públicas (ley 358 del Fuero Nuevo).

Hay que destacar, especialmente, la ley 355 del Fuero Nuevo que admite, entre los modos de adquirir la propiedad, la adquisición por disposición de la ley. Por ello, si el Fuero Nuevo regula, con carácter general, los modos de adquirir la propiedad, no pueden tacharse de inconexos aquellos preceptos forales que desarrollan dicha previsión, aunque la innoven parcialmente. En definitiva, existen dos clases de bienes vacantes, los que no tienen dueño conocido y los que, aun teniéndolo, dejan de tenerlo por haber fallecido su titular sin herederos testamentarios o intestados. La Compilación de Navarra regula este segundo tipo de bienes vacantes, lo que implica una conexión con el primero y justifica la competencia en materia civil, de acuerdo con la doctrina de la conectividad formulada por este Tribunal respecto a la interpretación del artículo 149.1.8 CE. Por ello, se debe afirmar que, con la regulación de la adquisición de bienes inmuebles vacantes y saldos y depósitos abandonados, el legislador navarro no está creando una nueva institución, sino desarrollando la ya existente, y posee indudablemente competencia para ello, de conformidad con la constante doctrina constitucional, pues, como hemos dicho en numerosas ocasiones, cabe que «las Comunidades Autónomas dotadas de Derecho civil foral o especial regulen instituciones conexas con las ya reguladas en la Compilación dentro de una actualización o innovación de los contenidos de ésta según los principios informadores peculiares del Derecho foral» (STC 88/1993, de 12 de marzo, FJ 3, reiterada en iguales términos en la STC 156/1993, de 6 de mayo. FJ 1)».

## 1. La acción de deslinde (ley 349 FN)

En la actualidad y tras su reforma, la ley 349 excluye el ejercicio de la acción de deslinde en los supuestos en los que preexistan lindes aparentes entre las fincas y éstos no hayan sido objeto de controversia «durante el plazo y en las condiciones establecidas para la prescripción ordinaria que no podrán ser revisados a estos efectos».

Esta previsión introducida por la Ley 21/2019 ha venido a sustituir a la anterior regla según la cual, si los límites habían permanecido indiscutidos durante treinta años, no podían ser revisados a los efectos de un deslinde. El origen del anterior plazo de treinta años se encontraba en una determinada interpretación que de los textos históricos realizaron los autores de la Recopilación Privada acerca de la prescripción de treinta años de la *actio finium regundorum*, lectura que posteriormente pasó al Fuero si bien con matices.

Con la nueva redacción introducida en 2019 el legislador ha acogido la opinión doctrinal que entendía que, partiendo de la innegable imprescriptibilidad de la acción de deslinde (ley 37, 3 FN), la imposibilidad de solicitar un deslinde del último inciso de la ley 349 FN sólo puede producirse si el demandado hubiera adquirido por usucapión las porciones de terreno controvertidas<sup>6</sup>; en tal caso la resolución judicial deberá mantener inalterados los límites que durante ese tiempo no han sido objeto de discusión (*vid.* STSJ Navarra 23-12-2005; RJ 2006/742).

Pero debe tenerse en cuenta que la imposibilidad de plantear una acción de deslinde no cierra las puertas al ejercicio de la acción reivindicatoria o de otras acciones posibles para que el titular que defienda su titularidad sobre la zona discutida pueda hacer valer su pretendido derecho a la misma. El mantenimiento pacífico de límites aparentes durante el plazo de la prescripción ordinaria sólo vincula a la resolución judicial en el procedimiento de esta acción de deslinde, pero no en la resolución de otras acciones (*...no podrán ser revisados a estos efectos*).

Sólo cuando existan signos manifiestos delimitadores de las fincas en cuestión y éstos hayan permanecido inalterados durante el plazo de la prescripción ordinaria resultarían los mismos inatacables a través de la acción de deslinde. La norma exige la presencia de límites aparentes, quedando en consecuencia fuera de esta previsión normativa tanto la absoluta inexistencia de límites como la existencia de signos de dudosa significación delimitadora.

---

<sup>6</sup> Así, DE PABLO CONTRERAS, P., Bienes muebles y bienes inmuebles en Derecho navarro, *Revista Jurídica de Navarra*, 15 (1993), pp. 65-78.

## 2. Inmisión de ramas (ley 367)

En su redacción originaria la inmisión de ramas daba derecho al vecino perjudicado a: a) solicitar que el propietario talase la rama o, b) a reclamar la mitad de los frutos que la rama producía. Sin embargo, la Ponencia parlamentaria que contenía las indicaciones para la elaboración de la reforma, señalaba respecto a esta cuestión que debía facultársele al propio vecino afectado para que procediera él mismo a la tala de la rama que se introducía en su finca. Así que la nueva redacción señala ahora que cuando las ramas de un árbol se introduzcan en finca vecina,

«el propietario del árbol deberá talarlas, a no ser que el propietario de la finca perjudicada prefiera talarlas directamente, en cuyo caso entregará los frutos al propietario y será reintegrado de los gastos derivados de la tala, o indemnizarse con la mitad de los frutos producidos por aquellas ramas».

La actual ley 367 b) FN ha introducido dos modificaciones: a) aunque la obligación de la tala sigue recayendo sobre el propietario del árbol cuando el perjudicado la reclame, se otorga al perjudicado *ad nutum* la posibilidad de talarlas él directamente; b) cuando la tala la lleva a cabo el perjudicado, se introduce expresamente su obligación de entregar al propietario del árbol los frutos de la rama y su derecho al reintegro de los gastos ocasionados.

Por lo que se refiere a la solución de la tala material, puede decirse que tras la reforma la misma ha dejado de considerarse como tarea que compete en exclusiva al propietario del árbol (ante la reclamación del perjudicado), solución que es la que en la actualidad recoge el art. 592 CC y que parece encontrar su fundamento en que el corte de las ramas precisa llevarse a cabo con relativa pericia para no perjudicar el árbol<sup>7</sup>

De esta forma, en el ordenamiento navarro actual la tala de la rama inmisiva puede ser realizada tanto por el propietario del árbol como por el propio perjudicado sin necesidad en este último caso de que el propietario no hubiera atendido con anterioridad los requerimientos de tala y sin necesidad de que medie siquiera un preaviso por parte del perjudicado. Puede decirse que con esta reforma el Fuero se alinea parcialmente con el reciente Derecho aragonés y catalán, ordenamientos estos que posibilitan la tala directa por parte del perjudicado: el primero en caso de que el propietario del árbol no lo haga «en un tiempo prudencial» (art. 539, 3 C DFA) y en el segundo en cualquier caso (art. 546 CCC).

Ahora bien debe tenerse en cuenta que el riesgo de perjuicio para el árbol que presenta el corte de ramas si no se lleva a cabo según la *lex artis*, hace

<sup>7</sup> COCA PAYERA, M., Art. 592. En *Comentarios del Código Civil*, I, Madrid, 1991, pp. 1501 y ss.

que estos dos ordenamientos añadan una precisión que la reforma de 2019 no ha incorporado al Fuero Nuevo y es la de exigir que la tala llevada a cabo por el perjudicado se haga «de la forma generalmente aceptada en el ejercicio de la jardinería, agricultura o explotación forestal» (art. 546-6 CCC) o «en la época y con las técnicas más adecuadas para la conservación del árbol» (art. 539,4 CDFA).

La tala realizada por el vecino perjudicado lleva aparejadas dos consecuencias: la obligación de entrega de los frutos de la misma al propietario del árbol y el derecho a que le sea reintegrados los gastos de la tala. Esta última precisión no se aviene con el régimen diseñado por el legislador en 2019. No parece lógico que el derecho a la tala directa sin dar al propietario del árbol la posibilidad de que sea él quien lo haga, pueda luego dar lugar al nacimiento de un reembolso de gastos que podían haberse evitado. Ni el Derecho catalán ni el aragonés prevén esa obligación de reintegro.

Para que el vecino perjudicado por la invasión de las ramas opte por la tala y rechace el derecho a participar en los frutos no es preciso la existencia o alegación de una causa que lo justifique. A diferencia del Derecho aragonés (art. 539 CDFA) el Fuero Nuevo deja abierta la opción al perjudicado sin necesidad de demostrar que recurre a la tala por una determinada razón. Cabe pensar incluso en la admisibilidad de que, habiendo optado por el derecho de participación en los frutos, altere en la sucesiva recolección su opción y reclame la tala. Todo ello siempre que exista buena fe y no se trate de un ejercicio abusivo<sup>8</sup>.

#### IV. ARMONIZACIÓN DE USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA

La Exposición de Motivos de la Ley Foral 21/2019 manifiesta y expresa las líneas rectoras seguidas en la reforma de la usucapión, que ha experimentado modificaciones puntuales en varios aspectos:

«paralelamente a la reducción de los plazos de la prescripción extintiva, los de la usucapión también son objeto de modificación. Al respecto, la nueva redacción de la ley 35 implica que devenga innecesaria una armonización respecto a los plazos de la prescripción extintiva, toda vez que la prescripción adquisitiva únicamente se regula específicamente en el Fuero respecto a la usucapión y a la prescripción adquisitiva de servidumbres, remitiéndose esta última a los plazos de usucapión. Es decir, la interdependencia diseñada por el propio Fuero entre el plazo de prescripción extintiva de las acciones reales y los plazos de la usucapión deja la puerta abierta al establecimiento de cualquier plazo de

---

<sup>8</sup> HUALDE MANSO, T., Ley 367. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, pp. 347 y ss.

prescripción adquisitiva o usucapión sin necesidad de modificar la regulación de la prescripción extintiva. Por ello, la modificación ha pivotado únicamente sobre la reducción de plazos y la armonización de lo relativo a su interrupción y renuncia y, para ello, en la línea seguida por otros Derechos civiles especiales y europeos, se reducen los plazos para usucapir [...]».

Con esta perspectiva, podría explicarse la alteración de la institución de la prescripción adquisitiva como modo de adquisición de la propiedad y de los derechos reales a través de cuatro grandes modificaciones esenciales en su régimen.

### **1. El acortamiento de los plazos de usucapión y su influencia en la prescripción de derechos**

Tal como señala la Exposición de Motivos de la Ley Foral 21/2019, una de las características del régimen navarro es el de la interdependencia que existe entre la prescripción extintiva de las acciones reales y los plazos de usucapión, de forma tal que las acciones reales prescriben como consecuencia de la usucapión contraria.

Pues bien, la reforma ha procedido a acortar determinados plazos de usucapión, en concreto el plazo de la prescripción extraordinaria –aquella en la que no concurre justa causa o se carece de la prueba de ésta-, que pasa de 40 a 30 años (ley 357, II FN). Los plazos de la prescripción ordinaria no han experimentado modificación (3 años para la adquisición de bienes muebles y 20 para la de inmuebles). El efecto de la aminoración del tiempo necesario para usucapir por la vía extraordinaria es el acortamiento consiguiente de los plazos de prescripción extintiva de las acciones reales (o al menos de algunas)

El actual plazo de 30 años coincide con el plazo previsto para la usucapión de bienes inmuebles en el Código civil, pero la diferencia esencial entre el régimen codificado y el del ordenamiento civil navarro es que el plazo de 30 años es único y aplicable tanto a adquisición de muebles como a la de los inmuebles. En el Código civil sin embargo, el art. 1959 establece el plazo de 30 años sólo para la usucapión de inmuebles.

### **2. Supresión de la diferencia según el propietario desposeído tuviera o no su domicilio en Navarra para la usucapión extraordinaria de inmuebles**

La segunda gran modificación en la usucapión es la desaparición de la diferencia de regímenes según el propietario desposeído tenga o no su domicilio en Navarra a efectos de la adquisición de los inmuebles.

En efecto, en el régimen anterior a la Ley Foral 21/2019, el ordenamiento navarro consideraba que la cercanía del *verus dominus* al inmueble o su presencia en el territorio de la Comunidad Foral debía hacer más fácil su capacidad de reacción frente a la posesión de quien estaba usucapiendo. Por ello se adoptaba el criterio de extender el plazo de prescripción adquisitiva únicamente de los inmuebles cuando el propietario radicaba fuera de la Comunidad Foral<sup>9</sup>. Tratándose de usucapión ordinaria de inmuebles el plazo era de 20 para el domiciliado ó 30 años para el no domiciliado. Y en cuanto a la usucapión extraordinaria, la redacción anterior sólo preveía un plazo largo de 40 años salvo que el propietario hubiera estado ausente de Navarra durante ese tiempo<sup>10</sup>.

Para el legislador de 2019 la circunstancia de hallarse o no domiciliado en Navarra, así como la de estar ausente del territorio de esta Comunidad hoy en día ha perdido la relevancia que anteriormente podía tener. La actual frecuencia de la movilidad geográfica de las personas es un hecho incuestionable, como lo es igualmente el desarrollo de las comunicaciones (Exposición de Motivos de la Ley Foral 21/2019). Y precisamente este cambio de coyuntura social y económica ha llevado a suprimir la diferenciación de regímenes contenida en la anterior redacción del Fuero Nuevo.

### 3. La renuncia a la prescripción ganada

El tercer punto del régimen de la usucapión sobre el que ha incidido la reforma es el que se refiere a la renuncia de la usucapión consumada o ganada, posibilidad que no estaba expresamente reconocida en el texto de 1973, si bien tampoco negada.

La incorporación a la ley 357 de un nuevo párrafo en el que se reconoce esta posibilidad a quien ha usucapido<sup>11</sup> obedece a la finalidad de acercar o unificar esta figura de la usucapión con la de la prescripción extintiva para conseguir una suerte de regímenes correspondientes. Pero a pesar de esta incorporación no puede perderse de vista el diferente significado que la renuncia tiene en los

---

<sup>9</sup> La ley 356 FN en la versión anterior a su reforma por la Ley Foral 21/2019 establecía: «La usucapión de los bienes muebles es de tres años. La de los inmuebles es de veinte años si el propietario desposeído se halla domiciliado en Navarra, y de treinta años en otro caso. En la usucapión de veinte años no se computará el tiempo de ausencia».

<sup>10</sup> Ley 357, II versión anterior a su reforma por la Ley Foral 21/2019: «Prescripción extraordinaria.- Cuando no pueda probarse la justa causa, la propiedad se adquirirá por la pacífica posesión como propietario durante cuarenta años, salvo que el propietario hubiere estado ausente de Navarra durante todo este tiempo».

<sup>11</sup> Ley 357, III: «Renuncia. En cualquier caso, siempre podrá renunciarse a la prescripción consumada».

dos tipos de prescripciones. Renunciar al uso de la prescripción extintiva supone únicamente no utilizar el medio de defensa que ante una acción puede oponer el demandado<sup>12</sup>. Renunciar a la prescripción adquisitiva ya consumada o ganada implica cosa bien distinta, en la medida en que supone renunciar a una titularidad ya firme, a un activo patrimonial real; no significa dejar de hacer uso de un instrumento de defensa procesal sino de hacer dejación de una titularidad real.

Si la renuncia a una usucapión ya consumada es en estrictos términos una renuncia a un derecho en los términos de la ley 9 FN, habría que concluir que el efecto primario que se produciría es el de que el bien dejaría de tener *dominus*, pues en sí misma una renuncia no supone transmisión alguna de titularidad. Si, por el contrario, la renuncia se entiende como una manifestación de voluntad por la que el renunciante persigue reintegrar el derecho al *verus dominus*, entonces la figura tiene un significado diferente en la medida en que supondría admitir que éste no llegó a perder su titularidad.

#### 4. Interrupción de la prescripción

Finalmente, la cuarta modificación afecta al elenco de causas de interrupción de la usucapión. En la regulación anterior sólo se admitían como tales causas la pérdida de la posesión y la reclamación judicial. Sin embargo, en el régimen modificado las causas de interrupción se unifican con las causas de interrupción de la prescripción de acciones reales y pasan a ser cinco más: la oposición judicial a la usucapión, la reclamación extrajudicial, la solicitud de conciliación, el inicio de procedimiento arbitral y el reconocimiento por el poseedor del derecho del dueño (ley 359 FN).

---

<sup>12</sup> La ley 24, II FN establece que «la renuncia a la prescripción consumada no perjudicará los derechos de terceros ni de quienes pretendan hacer valer la prescripción de la acción, aun cuando se encuentren unidos al renunciante por vínculo de solidaridad». Señala ARCOS que esta norma niega cualquier efecto a la renuncia llevada a cabo en perjuicio de terceros, mientras que –siguiendo a DE PABLO– antes de la reforma si la renuncia se hacía en fraude de terceros, estos podían impugnar la eficacia de la renuncia al mismo tiempo que ejercitaran el derecho que se intentó defraudar, en comentario a la ley 24 en *Comentarios al Fuero Nuevo, op. cit.*, p. 87. A mi juicio la ley 24, II debe ponerse en relación con lo que dispone la ley 15 que establece que «los actos realizados con intención de excluir injustamente el derecho de un tercero pueden impugnarse a la vez que se ejercita el derecho que se intentó defraudar». Se trata ésta última de una norma de carácter eminentemente procesal en la medida en que se limita a señalar la compatibilidad de acciones de reclamación o ejercicio propio de un derecho con las acciones de impugnación. Abarca esta regla tanto los actos que impiden que un derecho nazca como los actos que impiden que otro ejercite un derecho ya nacido. Así, una renuncia llevada a cabo con la intención de defraudar o perjudicar los derechos de un tercero puede ser impugnada cuando el perjudicado por la renuncia pretende el ejercicio de su derecho. *Per se* la renuncia defraudatoria tiene que hacerse valer por el perjudicado y lo que viene a consagrar el Fuero Nuevo es una acumulación de acciones: la impugnación de la renuncia y la reclamación del derecho que se intentó defraudar.

Comenzando por ésta última causa («*el reconocimiento por el poseedor del derecho del dueño*»), se entiende que su inclusión sería procedente desde la perspectiva de que quien reconoce al verdadero dueño su titularidad, no puede poseer en concepto de dueño, requisito de la posesión *ad usucapionem*. Así lo tiene recogido el Código Catalán (art. 531.25).

Para ARCOS en el régimen anterior sólo el reconocimiento *previo* al comienzo de la posesión –o el referido al momento de toma de posesión– impedía usucapir, pero no por la supuesta imposibilidad de poseer como propietario sino por la imposibilidad de *creérselo*, al convertirse en poseedor con la consiguiente carencia de buena fe inicial necesaria en Navarra para cualquier tipo de usucapición. Esta sería la razón por la que en el régimen anterior el reconocimiento del derecho por parte del poseedor no fuera reconocido como causa de interrupción de la usucapición en curso.

Pero esta perspectiva ha sido alterada tras la reforma en la medida en que cuando el poseedor que está en curso para usucapir procede a reconocer el derecho del propietario a poseer, se produce la interrupción con la finalidad de armonizar el régimen de la prescripción extintiva con el de la adquisitiva perdiendo de vista la diferente naturaleza de una y otra prescripción<sup>13</sup>.

Debe ahora advertirse sin perjuicio de lo que se dirá más adelante que el reconocimiento del derecho del dueño no interrumpe –a diferencia de lo que ocurre en la usucapición de la propiedad– la prescripción adquisitiva de las servidumbres.

Una ulterior causa de interrupción de la usucapición introducida en el nuevo texto de la ley 359 es «la oposición judicial a la usucapición en curso». Realmente no supone esta expresión cosa distinta a la «reclamación judicial» realizada por el dueño desposeído, salvo que se entienda que una cosa es que éste ejercite una acción directamente encaminada a la recuperación de la posesión y a negar el derecho a poseer y otra que esa oposición se manifieste en la contestación a la demanda ante una acción judicial interpuesta por el propio usucapiente.

El inicio de un procedimiento arbitral (se entiende que dirigido a dirimir el derecho a poseer o el hecho mismo de la posesión) es para el actual Fuero Nuevo un hecho interruptivo del proceso de usucapición en curso. Para su correcto entendimiento ha de cohonestarse con lo que al respecto establece la Ley 60/2003 de Arbitraje (LA) en su art. 27: el inicio del procedimiento arbitral se produce con el requerimiento de someter la controversia a arbitraje (no con la presentación por tanto de la demanda arbitral). Seguramente hubiera sido más correcto fijar la

<sup>13</sup> Ley 359. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1484.

interrupción con la presentación de la demanda arbitral en los términos del art. 29 LA y no en el momento del requerimiento puesto que tras éste podría ocurrir que no se diera por alguna razón paso a la presentación de la demanda arbitral (p. ej. porque el convenio arbitral se hubiera pactado para una tipología de conflictos o por incompetencia de la institución arbitral...) ni al planteamiento por tanto de una verdadera reclamación a resolver a través de arbitraje.

Seguramente la nueva causa de interrupción de un proceso de usucapión que más dudas plantea es la de la «reclamación extrajudicial». Este motivo de interrupción se plantea en el nuevo régimen navarro de forma absoluta, es decir, que la simple reclamación sin exigencia formal alguna, en cualquier tiempo o por cualquier cauce provoca una interrupción del proceso adquisitivo que no se compadece con el resto de causas en las que de una u otra manera quedan fijados la vía y el momento interruptivo (así, en la reclamación judicial o en el arbitraje).

La «presentación de una solicitud de conciliación» ocasiona por último también la interrupción del proceso adquisitivo en que la usucapión consiste. La Ley 15/2015 de Jurisdicción Voluntaria al regular el acto de conciliación establece también el efecto de interrupción de la prescripción adquisitiva, pero debe tenerse en cuenta en primer lugar que es preciso que la solicitud sea admitida y, en segundo lugar, que el efecto de la interrupción de la prescripción puede ser claudicante en la medida en que comenzará un nuevo cómputo de plazo desde que se decreta la finalización del expediente de conciliación sin que las partes hubieran alcanzado un acuerdo (art. 143). La presentación de una solicitud de conciliación (junto con su admisión) no es por tanto una causa definitiva del proceso de usucapión: dependerá del resultado de la negociación en el procedimiento de conciliación. Desde ese punto de vista la causa entraña el peligro de que puede ser utilizada precisamente para provocar el efecto de interrupción sin ánimo alguno de que la conciliación sea exitosa.

## V. UN NUEVO PROCEDIMIENTO PARA LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN

La regulación de la comunidad proindiviso no se ha visto sustancialmente alterada en la reforma de 2019 ni en su concepto y naturaleza, ni en su régimen esencial, ni en la regulación de los actos de disposición de la cuota de cada comunero y de la cosa común.

Sin embargo, el legislador ha modificado de manera significativa la ley 374 que, bajo el título *Divisibilidad*, establecía y establece no sólo la característica esencial de la divisibilidad de esta comunidad proindiviso y el pacto o convenio de indivisibilidad y sus requisitos, sino también el diseño del modo

en que ha de procederse a la división de la cosa común. Y es precisamente en esta última cuestión donde la modificación llevada a cabo se ha dejado notar de manera intensa.

En efecto, en el régimen derogado se recogía un sistema de acción judicial de división en el que cualquiera de los copropietarios podía pedir que se le adjudicara la cosa objeto de la acción, consignando el precio de la tasación mejorado en una sexta parte por lo menos. Si eran varios quienes «sexteaban» se abría un plazo para hacer entre ellos lo que se conocía como *subastilla*.

Era un sistema criticado desde distintos ámbitos sobre todo por los problemas que en la práctica planteaba y por el alargamiento temporal que provocaba en la ejecución. Un ulterior elemento de crítica lo constituía la desproporción que suponía la exigencia de consignar antes de la subasta el precio total de la cosa objeto de división más el sexteo. Pero es que, además, el estricto régimen del sexteo había caído en desuso y había sido superado por una práctica habitual en la que se permitía el sexteo sin consignación efectiva del precio más la sexta parte. Desde otro punto de vista, la subasta electrónica del art. 648 LEC había dejado casi en una reliquia el sistema del Fuero Nuevo. A la vista de todos estos factores, el legislador navarro ha diseñado en la reforma una acción de división judicial más ágil, reformulando el procedimiento de adjudicación y estableciendo dos variantes según la división recaiga sobre una única cosa indivisible o fueran varias.

Así –y comenzando por el final– cuando sean varias las cosas indivisibles a dividir, si lo solicitare cualquiera de los copropietarios se podrán agrupar esos bienes en lotes, realizando la adjudicación de cada lote como si de un solo bien se tratara tal como se prevé para la división de un único bien indivisible. Y en este caso el nuevo procedimiento de división prevé en primer lugar que para proceder a la división será preciso la declaración de la indivisibilidad del objeto, su tasación judicial y la concreción del valor del derecho que cada condómino ostente.

Una vez realizadas estas actuaciones, el Juez propondrá la adjudicación de cosa entera a favor del copropietario que en el plazo de diez días siguientes al requerimiento que se realice para ello la acepte por el valor de la tasación judicial quedando sometido a la condición suspensiva de pagar en dinero a los demás la compensación correspondiente<sup>14</sup>. Si en el caso de que en el plazo de diez

---

<sup>14</sup> Para PÉREZ DE ONTIVEROS el legislador navarro ha optado aquí por someter a condición suspensiva la adquisición de forma similar a lo que dispone la ley 565 FN a modo de presunción para el contrato de compraventa mientras el comprador no pague el precio, salvo los casos en los que se hubiera fijado un plazo para ello, convenido considerar esa cantidad como cantidad prestada o constituido una garantía real o persona, *vid.* Ley 374. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1552.

días que se otorga para manifestar la voluntad dirigida a la adquisición varios de los copropietarios la manifestaran, se citará a una comparecencia adjudicándose el objeto a aquél de ellos que ofrezca el mayor valor. Es aquí donde se suprime el sistema del sexteo. Resultando posible la adjudicación el propietario/s a cuyo favor se declare, deberá abonar a los demás condóminos el importe del valor de sus respectivas cuotas en un plazo de diez días a contar desde la notificación de la resolución de adjudicación y una vez consignado el mismo, se procederá a la definitiva adjudicación.

La ley 374, III FN posibilita soluciones de división no tanto materiales como jurídicas, señalando que al tiempo de efectuar la división judicial se podrá si fuera necesario adjudicar el bien a varios copropietarios o a uno el usufructo y a otros la nuda propiedad, así como constituir servidumbres ente las fincas resultantes de la división. En este punto sin duda la norma peca de cierta indeterminación pues ¿cuándo serían necesarias tales formas de adjudicación?, ¿quién debería apreciar esa necesidad?<sup>15</sup>.

## VI. MEJORAS TÉCNICAS EN EL RÉGIMEN DE LAS COMUNIDADES ESPECIALES

En materia de comunidades nos encontramos antes y después de la reforma con una contemplación jurídica muy fraccionada de estas figuras en el Fuero Nuevo, motivada por la existencia de una diversidad de comunidades e instituciones de distinta naturaleza y características.

Pues bien, puede decirse que el principio rector sobre el que se estructura la nueva regulación gira sobre la idea de que pueden existir comunidades de bienes de carácter privado y de carácter público (comunales) y de que éstas últimas deben estar inspiradas por una especial filosofía basada, por un lado, en el carácter indudablemente indivisible e indisponible de dichas comunidades sobre bienes de carácter público; por otro lado, en la necesidad de que puedan ser objeto de rescate o redención y finalmente por la fijación de un régimen del sistema de retractos que sea acorde y congruente con la naturaleza del bien en cuestión.

Por el contrario, si la mancomunidad es privada –si recae sobre bienes de naturaleza privada– la división girará sobre la exigencia de la unanimidad de los comuneros en los actos de disposición, sin perjuicio de que cada comunero pueda disponer de su parte con el consentimiento de todos.

---

<sup>15</sup> Señala también PÉREZ DE ONTIVEROS que lo más razonable sería entender que serán los interesados los que deberían alegar y justificar la necesidad de proceder a las formas específicas de división a las que se refiere la ley 374, ibídem.

## 1. Las corralizas

La primera de las comunidades especiales afectadas por la reforma ha sido las *corralizas*. A pesar de la existencia de opiniones favorables a la conveniencia de su supresión, sobre todo por su tinte de institución pública o administrativa, el legislador navarro ha optado por su mantenimiento en el Fuero Nuevo habida cuenta de que se trata de una figura con determinados perfiles civiles. Las modificaciones en esta figura han recaído en el modo para proceder a su redención y en el ejercicio del derecho de retracto

Dado que nos encontramos con comunidades que recaen sobre bienes comunales y que tienen el carácter de bienes públicos, no puede perderse de vista que el fundamento que ha de regir la redención de estas comunidades ha de ser el interés público o social. Por ello el capital que ha de abonarse para la redención se determinará únicamente teniendo en cuenta el valor que para los titulares del derecho tiene el aprovechamiento en el momento de ejercitarse la redención (y no el beneficio que provoca para el dueño la redención de la corraliza). La reforma que en este sentido ha introducido la actual ley 382 FN tiene, a mi juicio, un carácter eminentemente técnico y coherente con la naturaleza de los bienes. La norma adopta como punto de partida el criterio de proporcionalidad de forma que para el cálculo del capital a abonar habrán de tomarse en cuenta el valor de los aprovechamientos y el beneficio que la redención aporte al dueño del suelo<sup>16</sup>.

La corraliza que grave bienes comunales es redimible a instancia del ente local y la legitimación para el ejercicio de la redención le corresponde a dicho ente. La finalidad será la de liberar determinados terrenos de gravámenes que en ocasiones supondrían un obstáculo a la explotación económica de las fincas.

Por lo que se refiere a la reforma en materia de retracto, la línea de inspiración o el *leitmotiv* sigue siendo el mismo que para la redención: adecuar la posibilidad de ejercicio del derecho real de retracto al carácter público del bien, primando el interés social y el bien común en la recuperación de bien comunal. De ahí que la nueva redacción del último párrafo de la ley 383 FN establezca: «en caso de corralizas constituidas sobre bienes comunales, el derecho de retracto sólo podrá ser ejercitado por la entidad local». Se trata de un derecho de retracto que se constituye legal y exclusivamente a favor del ente local y no para un vecino o un conjunto de vecinos.

---

<sup>16</sup> Ley 382, III: «Cuando se trate de bienes comunales el capital de la redención será determinado teniendo en cuenta únicamente el valor que para los titulares del derecho tiene el aprovechamiento en el momento de ejercitarse la redención».

## 2. Facerías y comunidades faceras

En las *facerías* y *comunidades faceras*, la reforma también ha afectado al régimen de la redención y del retracto de la comunidad facera. Se añade un último párrafo en la ley 387 que bajo el ladillo «Retracto y redención», señala que «en estas dos cuestiones se estará a lo dispuesto para las “corralizas” en las leyes 382 y 383». De nuevo se retoma aquí la finalidad de posibilitar a las entidades locales que dispongan de todas las facultades sobre bienes comunales en beneficio de todos los vecinos, unificando además el régimen con el de las corralizas para dotarlo de coherencia y unidad.

Pero debe tenerse en cuenta que una comunidad facera consiste en la concurrencia de varios titulares dominicales, que constituyen una comunidad para un determinado aprovechamiento solidario (ley 386) de forma que los titulares ponen en común determinados bienes para su goce colectivo en régimen de solidaridad.

Por ello la redención no puede configurarse desde un punto de vista técnico como un procedimiento dirigido a liberalizar las cargas o gravámenes existentes sobre un fundo, sino que se trata de una solución legal prevista para fomentar la consolidación del dominio. La propia naturaleza de la titularidad que se ostenta respecto al aprovechamiento, creo con Pérez de Ontiveros<sup>17</sup>, avoca a esa consideración.

Por lo que se refiere al derecho de retracto, la remisión que la ley 387 efectúa a la ley 383 implica que tendrá lugar el derecho de retracto cuando alguno de los titulares enajenare su derecho, prefiriéndose en caso de concurrencia al retrayente que sea titular del aprovechamiento de la misma naturaleza que el enajenado. Y tratándose de retracto en comunidades faceras constituidas entre entes locales, cualquiera de ellos podrá ejercitar el derecho<sup>18</sup>.

## 3. Helechales

Por lo que se refiere a los *helechales*, la reforma de la Ley Foral 21/2019 no ha afectado esencialmente a su naturaleza, si bien la nueva ley 388 los redefine construyéndolos ahora como una institución basada en una presunción *iuris tantum* con posibilidad de prueba en contrario acerca de la propiedad privada de las fincas: «se presume la existencia del derecho vecinal de aprovechamiento de

---

<sup>17</sup> Ley 387. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1609.

<sup>18</sup> *Ibidem*.

las producciones espontáneas de helecho en montes comunales salvo prueba en contrario de la titularidad privativa de las fincas...».

Con esta nueva redacción en el fondo se viene a positivizar y a recoger normativamente la configuración que ya había venido realizando la jurisprudencia recaída a propósito de los helechales: como presunción de mero aprovechamiento con carácter general e independientemente de la denominación o destino de la finca, sin perjuicio de la prueba de la titularidad privada.

La jurisprudencia del TSJ de Navarra había señalado en varias ocasiones que la denominación *fincas helechales* describe una modalidad de aprovechamiento parcial y residual que puede ser, pero no determina necesariamente, la existencia de una titularidad dominical, y que los signos de propiedad privada en un entorno comunal han de aparecer de modo intenso e indubitado<sup>19</sup>. Si el particular logra demostrar la titularidad privativa de la finca rompiendo la presunción, sobre la finca en cuestión dejará de poder ejercitarse por los vecinos aprovechamientos de las producciones espontáneas de helecho.

#### 4. Vecindad forana

La reforma de 2019 ha llevado a cabo tres modificaciones puntuales en la especial comunidad que recibe el nombre de *vecindad forana*.

La primera de ellas es que –al igual que en las otras comunidades especiales recogidas en el Fuero Nuevo– se ha retocado en ésta también el régimen de su redención para unificarlo con el régimen de redención de corralizas: «las entidades locales cuyos terrenos comunales se hallen gravados con «vecindades foranas» podrán redimirlas de conformidad con lo establecido para las corralizas en la ley 382» (ley 392, II FN).

El contenido que se atribuye al titular de la vecindad forana consiste en el goce de determinados aprovechamientos de bienes comunales. Por su propia naturaleza y la de los bienes sobre los que se ejerce, el acceso a los aprovechamientos de los bienes comunales corresponde a los vecinos del ente local, por lo que la particularidad de la vecindad forana radica en el hecho de que el titular del aprovechamiento no es un vecino sino un vecino forano con vecindad en otro ente local<sup>20</sup>.

La posibilidad de redimir vecindades foranas se enmarca en la tendencia actual de procurar la liberalización de cargas y gravámenes, en especial teniendo

<sup>19</sup> Vid. por todas la STSJ de Navarra de 3 de junio de 2010

<sup>20</sup> ALLI ARANGUREN, J. C., Las vecindades foranas en Derecho Navarro, *Revista Jurídica de Navarra*, 28 (1999), p. 66.

en cuenta que en muchas ocasiones éstas se constituyeron con carácter perpetuo. Por otro lado, nuevamente hay que decir aquí que la redención tiende a cumplir fines de carácter social y especialmente en las vecindades foranas, ya que el gravamen se constituye sobre bienes de carácter comunal. La actual ley 392 FN remite la redención al régimen previsto para ella en la ley 382 (sobre corralizas) y su procedencia no necesita más que el pago del capital que se establezca para la redención: la remisión a la ley 382 hace que ese importe se determine teniendo en cuenta únicamente el valor que para los titulares del derecho tiene el aprovechamiento en el momento de ejercitarse la redención.

Y lo mismo puede decirse respecto a la remisión al régimen del retracto de vecindades foranas: mediante la adquisición del correspondiente derecho de aprovechamiento queda liberada la propiedad comunal de todo gravamen que pudiera haber establecido. Tras una previa transmisión onerosa del derecho, podrá ejercitarse por parte de la entidad local su derecho legal de adquisición preferente.

La segunda modificación en el régimen de las *vecindades foranas* consiste únicamente en la inclusión de una precisión en la ley 392 FN que señala que el régimen civil se aplica, pero sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación administrativa para los bienes comunales. Pese a que la ley 392 establece expresamente que se trata de una institución puramente civil con carácter de derecho real<sup>21</sup>, Alli Aranguren ha señalado que únicamente tienen carácter civil sus atributos atípicos como son la titularidad y la transmisibilidad, siendo el resto de la figura una institución de neto carácter administrativo<sup>22</sup>. Y eso es lo que ha venido a precisar el legislador en 2019: la legislación administrativa sobre bienes comunales resulta de aplicación salvando las esenciales notas civiles.

## VII. ACTUALIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS SERVIDUMBRES

Aunque de una primera y rápida lectura de la Ley Foral 21/2019 pudiera desprenderse la idea de que se han modificado muchos preceptos reguladores del régimen de las servidumbres, en realidad en la mayoría de ellos lo que se ha realizado son cambios terminológicos sin mayor trascendencia (así, en las leyes 394, 395, 396, 400, 402, 403, 405 y 406)

Veamos cuáles son las modificaciones sustanciales.

---

<sup>21</sup> «Ley 392 “Vecindad forana”. La participación en el disfrute de los bienes comunales concedida por los entes locales como “vecindad forana”, aun constituida por título administrativo, tiene naturaleza civil y carácter de derecho real, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación administrativa para los bienes comunales en lo que resulte de aplicación.»

<sup>22</sup> ALLI ARANGUREN, J. C., *Las vecindades foranas*, *op. cit.*, p. 102.

## 1. La renuncia a la prescripción ganada

La primera de ellas es la inclusión de la previsión de la posibilidad de renuncia a la prescripción ganada de una servidumbre en la ley 397 (previsión igual a la incluida en la ley 357 y aplicable en general a la usucapición). Señala sobre esta modificación Barber que la regla no puede calificarse de novedosa ya que la prescripción adquisitiva no es una figura de Derecho necesario o imperativo. El límite general de no perjudicar los derechos de terceros fijado en la ley 24 para la renuncia de derechos en general es también aplicable a la renuncia a una usucapición de servidumbre ya adquirida<sup>23</sup>.

## 2. Causas de interrupción en la usucapición de servidumbres

Otro de los preceptos reformados es la ley 398 que regula las causas de interrupción de la usucapición de servidumbres. Su modificación va en la misma línea inspiradora de las causas recogidas en la ley general sobre interrupción de la usucapición, aunque acomodada a la naturaleza de la servidumbre. Además, y como ha quedado señalado *supra*, la reforma debe entenderse desde la voluntad de coordinar prescripción extintiva y adquisitiva, presente en toda la Ley 21/2019 modificadora del Fuero.

El texto actual de la ley 398 señala como primera causa de interrupción «la reclamación judicial», derogando la remisión que anteriormente se realizaba a la ley 40 que contenía reglas diferentes para computar el plazo de interrupción según qué acción era la ejercitada. Con la reforma la interrupción de la usucapición se producirá «desde la interposición de la demanda» (ley 36) y la acción ejercitada habrá de ser la negatoria de servidumbre que ejercite el dueño del predio sirviente<sup>24</sup>.

Se añade también la «oposición a la prescripción en curso por parte del titular del bien». Afirma Barber que esta causa en realidad viene a coincidir con la causa anterior (*reclamación judicial*) porque si la reclamación judicial que interrumpe la usucapición ha de entenderse referida al ejercicio por el titular del bien de una acción real de reintegración posesoria o a una meramente declarativa de la libertad del bien, en cualquier caso, comporta la oposición judicial a la prescripción en curso<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Ley 397. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1652.

<sup>24</sup> BARBER CÁRCAMO, R., Ley 298. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1658.

<sup>25</sup> Al igual que en la misma causa de interrupción prevista para la usucapición en general en la ley 359 podría decirse aquí que la *oposición* a la usucapición no es diferente a la *reclamación judicial* realizada

Una ulterior causa de interrupción la constituye «la presentación de una solicitud de conciliación». La simple presentación de la solicitud no provoca sin embargo *per se* y automáticamente la interrupción sino que para que se produzca el efecto de interruptivo se hace imprescindible –tal como establece el art. 143 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria– que se produzca la admisión de la solicitud de conciliación<sup>26</sup>. Y debe recordarse aquí lo mismo que se ha señalado para la usucapión en general: una vez admitida la solicitud, si se lleva a cabo la conciliación, pero no se alcanza un acuerdo o solución extrajudicial, comenzará un nuevo cómputo de plazo desde que se decreta la finalización del expediente de conciliación. Debe añadirse que en el régimen del Código civil la interrupción de la usucapión se exige que en el plazo de dos meses desde la celebración del acto de conciliación se presente demanda de la pretensión contraria a la servidumbre (art. 1947 CC).

La reforma de 2019 ha introducido también como causa de interrupción de una usucapión en curso el «inicio de un procedimiento arbitral». Esta causa o cauce de interrupción tiene su fundamento en la propia naturaleza del arbitraje que se presenta como un cauce de carácter equivalente a la jurisdicción (SSTC 43/1988, 15/1989 y 62/1991, entre otras). El requerimiento para iniciar un procedimiento arbitral (art. 27 LA) que tenga por objeto precisamente la oposición del demandante a la posesión del demandado evidencia esa voluntad genérica contraria a la prescripción que se está consumando.

Las dos últimas causas que se recogen en la ley 398 FN tras la reforma son «la reclamación extrajudicial y la formalización de un acto obstativo o un ostensible signo prohibitivo». Con la primera de ellas se está dando entrada a que con la simple declaración de voluntad del dueño, sin exigencia de forma alguna, se provoque la interrupción de la usucapión en curso. Esta nueva causa de interrupción ha sido criticada al entender que la usucapión no puede interrumpirse sin más por una reclamación extrajudicial; se trata de un acto que no tiene incidencia alguna en la posesión del usucapiente y sólo constituye un puro acto de voluntad

---

por el dueño desposeído, salvo que se entienda que una cosa es que éste ejercite una acción directamente encaminada a la recuperación de la posesión y/o a negar el derecho a poseer y otra que esa oposición se manifieste en la contestación a la demanda ante una acción judicial interpuesta por el propio poseedor que se encuentra en trance de usucapir.

<sup>26</sup> «Artículo 143 LJV Efectos de la admisión

La presentación con ulterior admisión de la solicitud de conciliación interrumpirá la prescripción, tanto adquisitiva como extintiva, en los términos y con los efectos establecidos en la ley, desde el momento de su presentación.

El plazo para la prescripción volverá a computarse desde que recaiga decreto del Secretario judicial o auto del Juez de Paz poniendo término al expediente.»

del propietario: la simple manifestación de voluntad del propietario afectado no debería resultar relevante si no tiene incidencia en la posesión del usucapiente<sup>27</sup>.

Podría entenderse que la reclamación extrajudicial interrumpiera la prescripción de la acción extintiva del derecho real, pero no la usucapión la cual no depende de la voluntad del titular afectado, sino de la posesión sostenida por un usucapiente que amenaza a aquél<sup>28</sup>.

La última de las causas de interrupción de un proceso de usucapión es la *formalización de un acto obstativo o un ostensible signo prohibitivo*. Por tales actos no sólo han de entenderse aquéllos que supongan una pérdida de la posesión de quien se encuentra usucapiendo sino también todo tipo de comportamientos impeditivos de la posesión o de actos con significado sobre los signos aparentes de la servidumbre, como el cerramiento en una servidumbre de paso, la comunicación dirigida a manifestar la oposición al paso, la edificación en el predio sirviente que impide el disfrute de balcones proyectados, la derivación de aguas fuera de la finca, impidiendo una usucapión de acueducto...

El régimen actual de la interrupción de la usucapión de servidumbres diseñado por la Ley Foral 21/2019 presenta desde cierto punto de vista una relativa contradicción: no logra transmitir de forma clara si en el sistema navarro es o no necesario que los actos de oposición a la usucapión realizados por el *dominus* tienen que incidir y afectar a la efectiva situación posesoria de quien se encuentra en trance de usucapir. Y es que efectivamente por un lado, se evoca una idea de que del dueño de la finca sólo se exige un comportamiento opositor manifestado de una u otra manera; por otro lado, la naturaleza y fundamento de la usucapión impide considerar que simples actos extrajudiciales sin efectos en la posesión del usucapiente tengan trascendencia.

### 3. Huecos para luces y vistas

La ley 404 no contempla en realidad una servidumbre, sino una limitación al dominio por razón de vecindad, es decir, una imposición legal recíproca a todos los vecinos que no entabla una relación de dependencia o subordinación sino una pura relación de vecindad en pie de igualdad.

Sin embargo, seguramente por cercanía a la materia de la servidumbre de luces y vistas, se regula tras esta este límite de los huecos en los siguientes

---

<sup>27</sup> BARBER CÁRCAMO, R., Ley 398. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1659 y ARCOS VIEIRA, M. L., en comentario a la ley 359 de la misma obra, p. 1485.

<sup>28</sup> BARBER CÁRCAMO, R., *ibidem*.

términos: «el propietario de una finca podrá abrir en su pared contigua a otra finca huecos de 0,80 metros, o de una vara en cuadro cuando la medida de ésta según costumbre local sea distinta, que deberán estar cerrados mediante barrotes remetidos y con red metálica salvo que los usos permitan otras soluciones constructivas que impidan las vistas de la finca contigua a su través».

Pues bien en esta norma, el régimen anterior preveía que los huecos para luces y vistas debían tener un tamaño de una vara en cuadro, pero dado que esa medida variaba según las zonas, la reforma la ha unificado adoptando un sistema numérico directo: se unifica la medida en 0,80 metros si bien respetando las costumbres locales que establezcan una medida diferente para la vara.

A ello se une una reforma de relativa trascendencia: los huecos para luces han de limitarse a las medidas legales y deben hallarse cerrados con barrotes remetidos y red metálica «salvo que los usos permitan otras soluciones constructivas» que impidan las vistas de la finca contigua a su través. Se observa aquí una flexibilización de la regla incluida en la propia norma con el fin de que lo que se mantenga y proteja sea la exclusión de la proyección de las vistas. Si esta exclusión se consigue mediante materializaciones constructivas diferentes a la prevista en la ley 404 (es decir, de otra forma que no sea con hueco de 0,80 metros con barrotes y red) deberá entenderse que se ha respetado la limitación a la propiedad: basta con conseguir esa imposibilidad de proyectar la mirada.

No otra cosa había venido reconociendo la jurisprudencia en esta materia que en diversas ocasiones había manifestado que la finalidad de esta institución puede conseguirse a través de p. ej. materiales traslúcidos en vez de barrotes y red, celosía, etc.<sup>29</sup>

## VIII. INTRODUCCIÓN DEL DERECHO LEGAL DE HABITACIÓN

Las leyes 424 y 425 FN contemplan el derecho de habitación procediendo no a ofrecer una definición del mismo, sino fundamentalmente la descripción de su contenido.

En el Derecho civil navarro, el derecho de habitación se concibe como un peculiar y específico derecho real sobre cosa ajena que no coincide con el simple derecho real de uso. El de habitación es un derecho en el que su titular –como señala la ley 424– tiene la facultad de ocupar una vivienda total y exclusivamente para sí y para los que con el titular convivan y tiene además el derecho a arrendar la vivienda total o parcialmente. Podría decirse que no se

---

<sup>29</sup> SSTSJ de Navarra 29 abril 1994, 3 junio 1997, 6 junio 2002, 4 junio 2002 ó 21 enero 2004.

concibe como un derecho con estricta finalidad asistencial, sino un derecho con facultades más extensas.

La gran novedad introducida por la Ley Foral 21/2019 ha sido la de la introducción en la ley 425 –tras el derecho de habitación genérico– de un derecho de habitación de orden legal a favor de personas con discapacidad o dependencia que convivan con el causante y que sean ascendientes o descendientes del mismo, a no ser que el causante hubiera previsto otra forma u otro cauce jurídico para asegurar a la persona discapacitada su necesidad de vivienda y salvo (además) que no lo hubiera excluido<sup>30</sup>.

«Derecho de habitación sobre la vivienda habitual de las personas con discapacidad o dependencia.

Tendrán derecho de habitación sobre la vivienda habitual los ascendientes o descendientes con discapacidad o dependencia que convivan en la misma con su titular en el momento de su fallecimiento siempre que este no hubiere previsto de otra forma cubrir la necesidad de vivienda de dichas personas o lo hubiera excluido expresamente.

El derecho reconocido en esta ley coexistirá con los derechos que sobre ella correspondan a otras personas conforme a lo previsto en la presente Compilación, concede a su titular la facultad de ocupar dicho inmueble para sí y para los que con él convivan con la exclusiva finalidad de satisfacer su necesidad de vivienda y no podrá ser objeto de arrendamiento.»

La propia ubicación de esta ley 425 FN (Libro III, Tit. IV, Cap. II) lleva a su calificación como auténtico derecho real de habitación si bien con notas que le son propias por su finalidad tuitiva: no puede ser objeto de arrendamiento (a diferencia del derecho de habitación general u ordinario) y puede concurrir con otros derechos sobre el mismo objeto.

Tras la muerte del titular de la vivienda, podrán surgir a favor del cónyuge superviviente (o, en su caso, a favor del miembro superviviente de pareja estable) dos derechos de distinta naturaleza sobre la vivienda habitual del fallecido: a) el derecho legal de usufructo de viudedad o el que puede llegar a ostentar el miembro superviviente de pareja estable –leyes 253 y ss.– y b) el derecho de propiedad del cónyuge superviviente que ostenta como consecuencia de la adjudicación preferente que el cónyuge viudo ha podido tener en virtud de la ley 99 FN. Pues bien, si se dieran los presupuestos para que surgiera un derecho de habitación a favor de una de las personas que se señalan en la ley 425, la solución que adopta el Fuero

---

<sup>30</sup> Sobre el particular vid. ELIZARI URTASUN, L., *Ley 425*. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1802 y ss.

Nuevo es la de la compatibilidad lo que implica que el cónyuge supérstite deberá soportar el derecho del habitacionista<sup>31</sup>.

Por lo demás, este derecho de habitación presenta en su régimen los elementos propios de un derecho de habitación: es gratuito, vitalicio y no puede ser redimido por el titular de la propiedad.

## IX. INCORPORACIÓN A LA NORMATIVA FORAL DE LA ACCESIÓN INVERTIDA

La Ley Foral 21/2019 ha introducido un segundo párrafo en la ley 427 FN dando así entrada a la institución de la accesión invertida cuya ausencia había sido objeto de crítica por la doctrina<sup>32</sup> y que había tenido algún intento de introducción en los antecedentes del Fuero Nuevo. El texto de la nueva norma señala:

«Además, las edificaciones realizadas de buena fe sobre suelo ajeno, ya sea total o parcialmente, permitirán al que las hubiera realizado adquirir la propiedad del mismo siempre que lo edificado tenga un valor superior al del suelo y constituya con él una unidad indivisible, y previa la correspondiente indemnización por su valor y por los daños y perjuicios que, en su caso, se hubieran ocasionado».

En la accesión invertida regulada ahora en el ordenamiento civil navarro se contempla no sólo la accesión invertida en los casos de construcción extralimitada o, lo que es lo mismo, supuestos de invasión parcial, sino también en los casos de construcción íntegra en suelo ajeno. Para el legislador,

«de esta manera y del mismo modo que se atenuó el efecto de la accesión respecto de los derechos de superficie y sobreedificación, se prevé ahora la posibilidad de moderar el principio “superficie solo cedit” en aquellos casos en los que se demuestre que es excesivo, que exista buena fe en el edificante, así como el superior valor económico de la edificación, bases sobre las que ha sido añadida su regulación» (Exposición de Motivos Ley Foral 21/2019).

La ley 427,II FN exige como presupuestos para la inversión de la accesión la buena fe en el edificante, que se trate de una edificación que forme un conjunto indivisible con el suelo y el mayor valor de lo edificado respecto al suelo.

---

<sup>31</sup> Debe tenerse en cuenta a este respecto que al concurrir el derecho del habitacionista con el del propietario de la vivienda o con el titular de un derecho de usufructo en principio deberá compartir su derecho –como señala la ley 426 FN– con éstos, aunque siempre deberá ser sin retribución dado el carácter gratuito del derecho legal de la ley 425 FN.

<sup>32</sup> MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D., Ley 427 En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, pp. 1422 y ss.

Concurriendo tales elementos, se invertirá la accesión, permitiendo al dueño de lo edificado adquirir la propiedad del suelo invadido.

Debe decirse que en realidad no se ha establecido un régimen completo de la accesión invertida o un sistema jurídico de accesión invertida, sino que el legislador se ha limitado a regular un supuesto de edificación total o parcial en suelo ajeno de buena fe formando una indivisión. Pero a diferencia p. ej. del ordenamiento catalán, se han quedado fuera de la regulación diversas hipótesis.

Así: ¿y si hay mala fe?, ¿y si no es edificación, sino una construcción diferente a un edificio?, ¿y si cesa la buena fe del edificante?, ¿en qué momento debe referirse la valoración económica de lo edificado?, ¿cuándo debe el edificante manifestar su voluntad de adquirir el suelo?, ¿y en qué plazo?, ¿y si lo invadido es de tal entidad o naturaleza que queda inservible?, ¿habría entonces obligación de comprar todo el terreno? Son varios los puntos que como analiza Elizari quedan en la sombra y respecto a los que será necesaria la aplicación supletoria del Código civil<sup>33</sup>.

Tal como ha quedado configurada la accesión invertida en el Fuero Nuevo podría decirse que la misma es una institución parcial o sesgada. Su parca estructura jurídica hará inevitable que tenga que acudir en muchos supuestos de la práctica a la aplicación de la doctrina jurisprudencial del TS español en la medida en que ésta sea compatible con el régimen foral navarro.

## X. MODIFICACIONES PUNTUALES DEL DERECHO DE SUPERFICIE Y OTROS DERECHOS

El derecho de superficie cuyo régimen se encuentra en las leyes 430 a 434 del Fuero Nuevo aparece como una figura íntegra diseñada en muchos de sus perfiles, constituyendo genéricamente una regulación completa ya antes de su puntual reforma en 2019. Así, en ese bloque normativo se regula no sólo el concepto y la extensión del derecho de superficie, sino también el régimen de imputación de cargas que gravan la construcción, la posibilidad de que el superficiario establezca las reglas de uso y disfrute de lo construido, los supuestos de ruina de lo edificado, o el momento y efectos de la reversión de la superficie al propietario del suelo.

La reforma realizada por la Ley Foral 21/2019 en esta institución ha versado exclusivamente en la cuestión atinente a la regulación interna que el superficiario puede establecer sobre el uso y disfrute del inmueble edificado (ley 432):

---

<sup>33</sup> Ley 427. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1811 y ss.

«Normas de regulación. El superficiario establecerá las normas por las que se regirá el uso y disfrute del inmueble edificado y de cada uno de los espacios suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, las que no podrán afectar al suelo».

Antes de la reforma este precepto, bajo el título *Propiedad horizontal*, se limitaba a señalar que el régimen de propiedad horizontal de un edificio construido por el superficiario no se extiende al suelo, consiguiendo de esta manera recalcar que el suelo no se convertía en elemento común. Tras la reforma el precepto regula no tanto la exclusiva materia de la aplicación al suelo del régimen legal de la propiedad horizontal del edificio construido, como la posibilidad del propietario de auto regular el uso y disfrute de lo edificado.

Considerada la norma aisladamente no deja de resultar superflua pues aunque la norma no lo dijera, el superficiario ostenta el uso y disfrute de lo edificado y puede por tanto normar tales facultades cuando las cede a un tercero o terceros. A pesar del cambio de título que acompaña a la norma no cabe duda que la misma se refiere fundamentalmente a las hipótesis en que lo construido se haya constituido en régimen de propiedad horizontal.

Por lo demás se ha conservado la precisión final de no afectación al suelo del régimen de las normas (bien de las que constituyen la propiedad horizontal o de las que establezca el propietario) que regulen lo construido. Pero mientras que en el régimen anterior esa regla –aun evidente– tenía un cierto sentido, con la actual regulación no guarda relación la hipótesis central de la norma (facultad del titular del derecho de superficie para establecer un régimen interno de uso y disfrute) con la precisión final (la no afectación al suelo de tal régimen)

Una similar línea de reforma a la señalada para la ley 432 se encuentra en la introducida por el legislador de 2019 en la ley 436 que contempla la cuestión de la facultad de sobreedificar o subedificar cuando se trata de un edificio que se encuentra bajo el régimen de copropiedad o de propiedad horizontal. Aquí –tras respetar la regla del precepto anterior a la reforma de que tal facultad corresponde a los condueños en proporción a sus cuotas– se ha adicionado una precisión que textualmente señala que:

«en ambos casos, la concesión de estos derechos requerirá el consentimiento de todos los partícipes, que deberán expresar las reglas que deban aplicarse en la determinación de las cuotas de propiedad o en elementos comunes que correspondan a los elementos privativos situados en las plantas nuevas y las que correspondan a los situados en las plantas preexistentes».

Las novedades introducidas son fundamentalmente dos: la exigencia de consentimiento de todos los partícipes en la comunidad o en la propiedad horizontal para conceder estos dos derechos y la exigencia de que, a la vez que se conceden, se establezcan reglas de determinación de las cuotas de las nuevas plantas.

Con la nueva redacción se viene a señalar que, en la medida en que una vez ejercitado el derecho de sobreedificación las plantas construidas sobre o bajo el edificio se regirán por el régimen de la comunidad ordinaria o de la propiedad horizontal, se hace necesario el recálculo numérico de las participaciones y el precepto obliga a que las reglas de recálculo se establezcan *a priori*.

Es importante resaltar que la necesidad de unanimidad en la concesión de los derechos que regula la ley 436 FN está en contradicción con lo que sobre el particular establece la Ley de Propiedad Horizontal reformada por Ley 8/2013, de 26 de junio, que en su art. 10,3 únicamente establece la exigencia de las tres quintas partes de las cuotas de participación para la construcción de nuevas plantas<sup>34</sup>.

## XI. PLAZO, PRECIO Y EJERCICIO DE RETRACTOS Y OPCIÓN

La regulación de los derechos de adquisición preferente ha experimentado modificaciones de carácter fundamentalmente técnico. En determinados preceptos relativos a los derechos de retracto y a la opción de compra el legislador de 2019 ha considerado necesario abordar la regulación de cuestiones concretas que de una u otra manera habían resultado conflictivas o necesitadas de una mayor explicitación normativa.

### 1. Las reglas de prelación

Comenzando por la regulación del derecho de retracto, la ley 446 FN ha modificado su texto introduciendo tres modificaciones relevantes: a) la introducción de criterios de prelación entre los retractos de carácter civil y los de carácter administrativo (prelación vertical), b) la regulación de la prelación entre los retractos legales (prelación horizontal) y c) la introducción de la regla de preferencia de los retractos legales sobre los convencionales<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Sobre el particular, *vid.* ELIZARI URTASUN, L., Ley 437. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1854-1857.

<sup>35</sup> «Ante la falta de previsión de a prelación vertical en los retractos regulados en el Derecho civil común y en las normas administrativas, así como de la prelación horizontal en todos ellos, se ha aclarado en cuanto a la primera que no es el orden recogido en el Fuero el que debe aplicarse sino el que establezcan sus normas reguladoras. A su vez, y en cuanto a la prelación horizontal, se acoge la regla de la proporcionalidad, pero únicamente en aquellos retractos que no tengan regulación especial (gracioso, vecindad forana, corralizas y helechales) toda vez que el gentilicio foral y los regulados en el Derecho común tienen sus propias reglas de prelación» (Exposición de Motivos Ley Foral 21/2019). SABATER BAYLE, E., Ley 446. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1880-1884.

En las prelación vertical el orden inicial no ha quedado alterado respecto al régimen anterior y prevalecen por este orden los siguientes retractos: gracioso, vecindad forana, corralizas, helechales, gentilicio los cuales serán de aplicación antes que el retractos de comuneros, colindantes, arrendatarios, enfiteutas y cualquier otro derecho de adquisición preferente ya sea civil o administrativo pero se añade que para esos otros derechos y entre ellos tendrán la preferencia vertical que resulte la legislación que les sea aplicable.

La nueva regla de prelación horizontal contenida ahora en el segundo párrafo de la ley 446 solventa la cuestión cómo priorizar o compatibilizar el retracto cuando son varios los titulares del mismo estableciendo el criterio de la proporcionalidad: si varios titulares quieren ejercitar un retracto de la misma naturaleza podrán ejercitarlo en proporción a su participación en la cosa común. Pero debe tenerse en cuenta que algunos retractos tienen sus propias reglas de prelación horizontal, en cuyo caso la prelación de la ley 446,II FN no sería de aplicación (así por ejemplo en el retracto de colindantes el art. 1523 que opta por el criterio del tamaño de las fincas).

## 2. Fijación de plazos para retraer en determinados derechos de retracto

El retracto gracioso se encuentra recogido en la ley 451 FN. Consiste en el derecho que se le reconoce legalmente al deudor que ha perdido sus bienes en virtud de un procedimiento de ejecución patrimonial, a recuperarlos abonando al adjudicatario el precio pagado por éste así como los gastos de legítimo abono en el plazo de nueve días siguientes a la adjudicación.

La nueva redacción de esta ley ha introducido el *dies a quo* para el cómputo de ese plazo de ejercicio de nueve días fijándolo en la fecha de notificación de la resolución de la adjudicación definitiva. Esta previsión de cómputo se había introducido por vía jurisprudencial por el TSJN<sup>36</sup> y se incorpora ahora a la letra de la ley.

También ha preocupado al legislador de la Ley Foral 21/2019 una cuestión atinente al plazo en lo que se refiere al retracto gentilicio. Aunque en un principio existieron en los trabajos previos a la Ley algunas reflexiones acerca de la conveniencia de mantener esta figura tal como está en el Derecho navarro o de limitarla, lo cierto es que se ha optado por su mantenimiento en los mismos

---

<sup>36</sup> SSTSJ Navarra de 31 de diciembre de 1992, 25 de noviembre de 1997, 29 de enero de 2001 y 20 de abril de 2009. *Vid.* SABATER BAYLE, E., Ley 451. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1900-1904.

términos, si bien ampliando su plazo de ejercicio en las hipótesis en que no hubiera existido notificación de la enajenación al titular del retracto, pasando entonces de treinta días a dos meses a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva titularidad<sup>37</sup>. Si no se hubiera llevado a cabo tampoco la inscripción, entonces la nueva ley 458 establece que el plazo pasará a ser de un año y un día a contar desde la enajenación, salvo en casos de ocultación maliciosa en cuyo caso no caducará la acción para retraer.

En los supuestos de enajenaciones forzosas –hipótesis no prevista en la redacción de 1973 y que se ha introducido como nueva hipótesis–, la ley 458 FN ha venido a fijar el *dies a quo* de los plazos de ejercicio en la notificación de la resolución por la que se procede a la adjudicación definitiva del remate. Aquí también la reforma no ha hecho sino incorporar al texto de la norma lo que ya se había venido entendiendo por vía jurisprudencial. No puede ya entenderse como *dies a quo* –señala Barber– el otorgamiento de la escritura de venta subsiguiente a la adjudicación ni la adjudicación definitiva al rematante, sino que será necesaria la notificación de la adjudicación definitiva del remate al adquirente y al ejecutado<sup>38</sup>.

### 3. Precio, plazo y ejercicio del derecho de opción de compra

La opción de compra puede ser entendida bien como un convenio del que surgen obligaciones y derechos para las partes o bien como el resultado esencial que se persigue con ese convenio y que no es otra que el del nacimiento de un derecho real de adquisición preferente. Bajo la primera perspectiva es un acuerdo por el cual una parte concede a la otra la facultad en exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato principal, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones pudiendo también ir acompañadas del pago de un precio por parte del optante. Desde la segunda óptica, la opción de compra sería el resultado de ese convenio: el surgimiento de un derecho real a favor del optante.

La ley 461 FN debe ser entendida desde la segunda perspectiva, observándose en ella la ausencia de una regulación completa del derecho real de opción y, más bien, la contemplación de concretos puntos que vienen a ser los más relevantes o conflictivos como son el precio de la opción, su plazo y su modo de ejercicio. Y precisamente la Ley Foral 21/2019 ha incidido en todos ellos.

---

<sup>37</sup> Señala la exposición de Motivos de la propia Ley Foral 21/2019 que ese alargamiento de datos se realiza para «dotar de mayor seguridad al retrayente ante un plazo hasta ahora considerado insuficiente».

<sup>38</sup> Ley 458. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1932.

Respecto al primero se ha suprimido el inciso que preveía la posibilidad de actualización del precio de la opción «conforme a las cláusulas de estabilización si se hubiesen previsto». Tal como explica Elizari, tanto la existencia como la interpretación de una cláusula de estabilización en la determinación del precio de la opción originó un litigio que fue resuelto finalmente por la STSJ Navarra de 29 de junio de 2012 y que puso de manifiesto la dificultad práctica que supone la aplicación de estas cláusulas en el ejercicio de un derecho de opción<sup>39</sup>. El hecho de que se haya suprimido en la reforma el inciso señalado no implica que no puedan adicionarse cláusulas de estabilización si bien deberán ser lo suficientemente expresas y pormenorizadas para evitar cualquier tipo de dudas en su aplicación.

Por lo que se refiere al plazo durante el cual el optante decidirá unilateralmente si le interesa la perfección del contrato definitivo, el Fuero Nuevo recogió y recoge en esta misma ley 461 FN la libertad de las partes en su fijación, pero señalando que cuando las partes pretendan dar al derecho carácter real, el tiempo que se fije no podrá ser superior a diez años. En este punto lo que ha hecho la reforma de 2019 es eliminar un inciso en el que la norma anterior señalaba que para la inscripción del derecho real de opción en el Registro de la Propiedad ese plazo de diez años se reducía a cuatro con posibilidad de prórroga por otros cuatro. Esta previsión tenía la finalidad de seguir la misma regla que establece el art. 14 del Reglamento Hipotecario si bien este Reglamento no permitía la prórroga. Con la supresión de este inciso, simplemente podrá el derecho de opción pactarse por un máximo de diez años, pero para su inscripción la duración no podría ser superior a cuatro.

En el caso de que el derecho de opción de compra sea anejo a un contrato de arrendamiento, de superficie o de otro derecho real inscribible, la duración del derecho de opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de éstos, pero no la de sus prórrogas. Se ha acomodado así el segundo párrafo de la ley 416 FN a lo que prevé el mismo RH en su art. 14<sup>40</sup>.

Y finalmente, el último de los aspectos del derecho de opción que el legislador ha considerado necesario reformar en la opción de compra es el referido a su ejercicio que –tal como señala la exposición de Motivos de la Ley Foral

---

<sup>39</sup> Ley 461. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1944.

<sup>40</sup> La exposición de Motivos de la Ley Foral 21/2019 viene a declarar que «se aclara y se armoniza la redacción en relación con el plazo del derecho de opción manteniendo los diez años recogidos en el Fuero en consonancia con la naturaleza real con que está configurado y sin necesidad de establecer otro plazo distinto para la inscripción, pero ofreciendo mayor seguridad jurídica en relación con las prórrogas mediante la asunción del criterio establecido en el Reglamento Hipotecario».

21/2019– era necesario clarificar<sup>41</sup>. Por ello se ha introducido un nuevo párrafo en la ley 461 FN del siguiente tenor:

«el optante notificará al optatario su voluntad de ejercitar la opción en la forma pactada y en el domicilio que expresamente se hubiera hecho constar a tal efecto. Cuando así se hubiera previsto, el optante podrá ejercitar de forma unilateral su derecho si se encontrare en posesión de la cosa y consignare notarialmente el precio».

Son dos por tanto las precisiones introducidas: la necesidad de hacer constar un domicilio para que el optante notifique su ejercicio y la posibilidad de pactar un ejercicio unilateral de la opción (es decir sin notificación) cuando el optante se encuentre en determinadas circunstancias fuera de las cuales será necesaria la notificación para la perfección del contrato de compraventa sobre el que recae la opción.

## XII. GARANTÍAS REALES: DOS PRECISIONES EN LA VENTA CON PACTO DE RETRO

En el último Título (*De las garantías reales*) del Libro III se han realizado –dejando aparte algún retoque terminológico o de orden sistemático– dos modificaciones de trascendencia. La primera de ellas en la ley 477 que se refiere a la consumación de la garantía con pacto de retro y la otra en la ley 480 que regula el plazo para retraer.

La venta con pacto de retro o venta a carta de gracia constituye una figura peculiar del ordenamiento navarro que puede cumplir una función de garantía. Y así lo expresa la ley 475: «el cumplimiento de una obligación dineraria puede garantizarse mediante venta con pacto de retro o carta de gracia, reservándose el deudor el derecho a retraer la cosa vendida al satisfacer o extinguir la obligación». Para que la venta con pacto de retro sea considerada una forma de garantía real es necesario o que el título constitutivo expresamente lo establezca o que se deduzca así del propio contrato<sup>42</sup>.

<sup>41</sup> Explica CILVETI GUBÍA que existía antes de la reforma una doctrina jurisprudencial muy consolidada según la cual para el ejercicio de la opción basta la expresión de la voluntad del optante de que quiere celebrar el contrato de compraventa siempre que el ejercicio se produzca dentro del plazo de opción, aunque el optante ha de poner en conocimiento el ejercicio de la opción, es decir, su determinación de celebrar el contrato de compraventa mediante una declaración de voluntad recepticia. *Vid.* Ley 461. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, p. 1546.

<sup>42</sup> RUBIO TORRANO, E., *Ley 477*. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1997.

El modo de funcionamiento de este especial tipo de garantía real consiste en que el acreedor hará propia la cosa vendida –es decir la adquisición del bien vendido será firme– cuando transcurra un mes y un día tras el requerimiento que el acreedor haga al deudor para el cumplimiento de la obligación garantizada. En la redacción originaria este efecto que bajo el ladillo *Consumación* de la garantía con pacto de retro se regula en la ley 477 iba seguida de la siguiente previsión normativa: «el documento justificativo del requerimiento y del transcurso del plazo será título bastante para la práctica del oportuno asiento en el Registro de la Propiedad».

Pues bien, la reforma de 2019 ha suprimido precisamente este inciso que, a decir de Rubio Torrano, ha pretendido evitar la posible inconstitucionalidad por invasión de un terreno como es la ordenación de los Registros e instrumentos públicos, reservado a la competencia exclusiva del Estado (art. 149, 1, 8 CE)<sup>43</sup>. A mi juicio esta supresión no altera de forma sustancial la posición jurídica del acreedor ante el impago: el acreedor requerirá de pago al deudor y efectuado el requerimiento y transcurrido el mes y día (o el plazo mayor previsto en el contrato) el documento acreditativo de ambas circunstancias podrá acceder al Registro de la Propiedad<sup>44</sup> (art. 2,2, LH).

La segunda modificación que merece la pena ser destacada es la experimentada en la ley 480 FN. Este precepto contiene una primera previsión en la que se establece el plazo extintivo de la acción para retraer y que inicialmente estaba fijado en treinta años. Aquí la reforma ha procedido a reducir ese plazo a diez años en sintonía con la reducción de plazos para accionar general que ha guiado toda la reforma. Tras el establecimiento de esta nueva prescripción el legislador de 2019 ha adicionado un nuevo párrafo: «el plazo empezará a correr en el momento en que el deudor cumpla la obligación o comunique al comprador su intención de retraer». El *dies a quo* se fija según el principio general de que el mismo tiene que ser el del momento en que la acción pudo ejercitarse por el legitimado para ello, y ese momento debe fijarse necesariamente desde que la garantía se extingue por cumplimiento o pago por parte del deudor o por extinción de la obligación garantizada. Por ello esta adición del segundo párrafo de la ley 480 prevé esos dos momentos: o el pago o la comunicación de la intención de retraer.

---

<sup>43</sup> *Ibidem*, p. 2000.

<sup>44</sup> El Dictamen del Consejo de Navarra 23/2019 de 20 de mayo (expediente 16/2019), sin embargo, señalaba que esa supresión ha supuesto la desnaturalización de la venta con pacto de retro porque el acreedor, en caso de impago, ya no podrá adquirir definitivamente el bien es inscribirlo, lo que incrementará la conflictividad y las discusiones en estos negocios jurídicos, <https://consejonavarra.navarra.es/documents/2605816/2606313/0232019.pdf/0d611aee-0676-44d5-e64b-f71e70d7790b?t=1566555512641>, p. 105.

El hecho de que se hayan previsto dos momentos diferentes de inicio del cómputo del plazo debe a mi juicio ser interpretado en el sentido de que el derecho a retraer puede surgir o bien porque el deudor realiza el pago de la obligación dineraria o bien porque esa obligación queda extinguida por otra causa (p. ej. compensación, condonación...), y por ello en una u otra vía el momento inicial debe ser diferente.

### XIII. EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD 315/2020

En el momento de escribir estas líneas se encuentra en trámite un recurso de inconstitucionalidad presentado por el Presidente del Gobierno frente a diversos preceptos de la Ley Foral 21/219 analizada en este trabajo. El Pleno del Tribunal Constitucional admitió el recurso por providencia de 28 de enero de 2020<sup>45</sup>.

De los preceptos que son objeto de impugnación únicamente me centraré en los dos que se refieren a la materia del Libro III sobre Derecho de bienes. En ambos el motivo de inconstitucionalidad es la falta de competencia de Navarra para abordar normativamente una materia como la ordenación de los Registros que el art. 149, 1, 8 CE reserva al Estado.

Se trata de dos leyes que no han experimentado una trascendental reforma en la Ley Foral impugnada y esa circunstancia provoca una cierta perplejidad. La primera de ellas es la ley 471 sobre pacto anticrético en su último párrafo (471, III FN) párrafo que en realidad no fue adicionado en la señalada Ley Foral tratándose de una previsión normativa que estaba en la redacción originaria del Fuero Nuevo y que nunca fue impugnada: «los pactos anticréticos serán inscribibles, según su objeto, en el Registro de la Propiedad u otros Registros». La reforma únicamente ha cambiado al inicio de la ley 471, III el determinante *estos* por el determinante *los*.

Sorprende sobremanera la impugnación de esta norma no sólo porque no supone novedad alguna, sino porque el legislador navarro no se inmiscuye en la ordenación del Registro de la Propiedad, sino que se limita a seguir el actual marco legislativo competencial fijado en la misma legislación hipotecaria que apoya la inscribibilidad de los actos y contratos contemplados en la legislación foral. Así, el art. 8 del actual Reglamento Hipotecario señala que:

«Los actos y contratos que con diferentes nombres se conocen en las provincias en que rigen fueros especiales, y producen, respecto a los bienes inmuebles o derechos reales, cualquiera de los efectos indicados en el artículo anterior, estarán también sujetos a inscripción.

<sup>45</sup> BOE, nº 30 de 4 de febrero de 2020.

Para inscribir dichos actos y contratos se presentarán en el Registro los documentos necesarios, según las disposiciones forales, y, en su caso, los que acrediten haberse empleado los medios que establece la legislación supletoria».

Y lo mismo cabe decir respecto al otro de los preceptos del Libro III que es objeto de impugnación en el recurso de inconstitucionalidad. Es una norma reguladora de la venta con pacto de reserva de dominio; se trata de la ley 483, II: «inscrita la venta en el Registro de la Propiedad u otro registro, todo acto de disposición de la cosa por parte del vendedor será sin perjuicio del derecho del comprador».

Al igual que lo que se ha señalado para mantener la inconsistencia de la impugnación de la ley 471 debe sostenerse ahora en este punto. Pero, además, si la razón de recurrir estos dos preceptos es la falta de competencia de Navarra sobre la materia, lo mismo entonces habría que decir de otros preceptos del Fuero Nuevo que regulan la inscribibilidad de determinados derechos en el Registro de la Propiedad y que no han sido objeto de recurso, Así por ejemplo la ley 428 FN<sup>46</sup> sobre inscripción de los derechos de superficie sobreedificación o subedificación, o la ley 460<sup>47</sup> sobre inscripción de derechos de adquisición preferente.

### XIII. BIBLIOGRAFÍA

ALLI ARANGUREN, J. C., Las vecindades foranas en Derecho Navarro, *Revista Jurídica de Navarra*, 28 (1999), pp. 65-102.

AMATRIAIN CÍA, I., El dominio privado. En *Comentarios a la Ley Foral 14/2007 de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra*, Pamplona: Gobierno de Navarra, 2008, p. 413 y ss.

ARCOS, M. L., Ley 24. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 87.

-Ley 359. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1484-1485.

---

<sup>46</sup> «Ley 428 Régimen.- Los derechos mencionados en la ley anterior se registrarán por las reglas siguientes: [...] 3. Son inscribibles en el Registro de la Propiedad, aunque no se determinen los elementos accidentales, como plazo de iniciación o terminación, características, presupuestos, mejoras, usos, explotación, destino o conservación de la obra a realizar.»

<sup>47</sup> «Ley 460 Naturaleza y caracteres.- Los derechos de opción, tanteo y retracto voluntario tendrán carácter real cuando así se establezca; [...]. Para su eficacia deberán reunir los requisitos de forma que en cada caso corresponda según la ley. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad u otros registros que correspondan en razón de su objeto.»

- BARBER CÁRCAMO, M. R., 298. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1658.
- Ley 397. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1652.
- Ley 398. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1659.
- Ley 458. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1932.
- CILVETI GUBÍA, B., Ley 461. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, p. 1546.
- COCA PAYERA, M., Art. 592. En *Comentarios del Código Civil*, I, Madrid, 1991, pp. 1501 y ss.
- DE PABLO CONTRERAS, P., Bienes muebles y bienes inmuebles en Derecho navarro, *Revista Jurídica de Navarra*, 15 (1993), pp. 65-78.
- ELIZARI URTASUN, L., Ley 425. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, pp. 1802 y ss.
- Ley 437. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, pp. 1854-1857.
- HUALDE MANSO, T., Ley 367. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, pp. 347 y ss.
- MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, M. D., Ley 427. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2002, pp. 1422 y ss.
- PÉREZ DE ONTIVEROS, M. C., Ley 374. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1552.
- Ley 387. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1609.

RUBIO TORRANO, E., Ley 477. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, p. 1997.

SABATER BAYLE, E., Ley 446. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1880-1884.

-Ley 451. En Rubio Torrano, E. y Arcos Vieira, M. L. (dirs.), *Comentarios al Fuero Nuevo. Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, Pamplona: Aranzadi, 2020, pp. 1900-1904.