



# DERECHO

## VIRTUAL

# DERECHO CIVIL IV

## Derechos Reales

Última actualización: 28/10/2025



# AVISO LEGAL

Este libro es propiedad exclusiva de Derecho Virtual y ha sido elaborado únicamente para el uso de los alumnos inscritos en la academia. Su contenido está protegido por las leyes de propiedad intelectual y derechos de autor. Queda estrictamente prohibida cualquier forma de reproducción, distribución, comercialización, comunicación pública, transformación o cualquier otro uso no autorizado total o parcial del contenido de esta obra, en cualquier formato o por cualquier medio, sin el consentimiento previo y por escrito de Derecho Virtual. El incumplimiento de esta prohibición podrá dar lugar a las responsabilidades legales correspondientes. Todos los derechos reservados

# ÍNDICE - DERECHO CIVIL IV: DERECHOS REALES

Pág.

<b>BLOQUE 1: LOS DERECHOS REALES: descubre todo sobre estos .....</b>	<b>6-32</b>
Tema 1: Introducción Al Curso De Derechos Reales .....	7
Tema 2: Derechos Reales .....	12
Tema 3: Tipos de Derechos .....	16
Tema 4: Características de los Derechos Reales .....	20
Tema 5: Adquisición Y Transmisión de Derechos Reales .....	25
Tema 6: Pérdida del Derecho Real .....	29
<b>BLOQUE 2: LA POSESIÓN: la forma más básica de relación con las cosas .....</b>	<b>34-62</b>
Tema 1: La Posesión .....	35
Tema 2: Tipos de Posesión .....	40
Tema 4: Adquisición Y Pérdida de la Posesión .....	49
Tema 5: La Protección De La Posesión .....	53
Tema 6: Extinción De La Posesión .....	56
Tema 7: Liquidación del Estado Posesorio .....	59
<b>BLOQUE 3: DERECHO DE PROPIEDAD: el derecho real por excelencia .....</b>	<b>64-139</b>
Tema 1: Introducción al Derecho de Propiedad .....	65
Tema 2: Contenido del Derecho de Propiedad .....	69
Tema 3: Limitaciones del Derecho de Propiedad .....	72
Tema 4: Acciones Que Protegen la Propiedad .....	76
Tema 5: La Ocupación Como Modo de Adquirir .....	80
Tema 6: Clases de Ocupación .....	83
Tema 7: La Accesión .....	89
Tema 8: Accesión Inmobiliaria .....	94
Tema 9: Accesión Invertida .....	98
Tema 10: Accesión de Cosa Mueble a Inmueble .....	101
Tema 11: La Usucapión .....	105
Tema 12: Requisitos Y Clases de Usucapión .....	110
Tema 13: La Propiedad Horizontal .....	114
Tema 14: Propiedad Horizontal II .....	119
Tema 15: La Propiedad Horizontal III .....	123
Tema 16: La Propiedad Horizontal IV .....	130
Tema 17: Superficie y Vuelo .....	133
Tema 18: El Aprovechamiento Por Turno .....	137
<b>BLOQUE 4: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: publicidad y seguridad jurídica .....</b>	<b>141-179</b>
Tema 1: Registro De La Propiedad - Introducción .....	142
Tema 2: Sistema Folio Real Y Folio Personal .....	145
Tema 3: Contenido De Las Inscripciones .....	147
Tema 4: Inmatriculación de Fincas .....	151
Tema 5: Procedimiento Registral .....	153
Tema 6: La Fe Pública Registral .....	158
Tema 7: La Prescripción en el Registro .....	162
Tema 8: La Prescripción en el Registro II .....	165
Tema 9: Asientos Registrales .....	169
Tema 10: Aspectos Formales Del Registro .....	173
Tema 11: Efectos De La Inscripción .....	176
<b>BLOQUE 5: DERECHOS REALES DE GOCE Y DISFRUTE .....</b>	<b>181-198</b>
Tema 1: Introducción Del Usufructo .....	182
Tema 2: Derechos y Obligaciones del Usufructuario (contenido implícito) .....	185
Tema 3: Obligaciones De Las Partes en el Usufructo .....	187
Tema 4: Usufructos Especiales .....	190
Tema 5: La Extinción Del Usufructo .....	193

# ÍNDICE - DERECHO CIVIL IV: DERECHOS REALES

Pág.

Tema 6: Derecho Real de Uso y Habitación .....	195
Tema 7: Poder De Disposición Sobre El Bien Usufructuado .....	198
<b>BLOQUE 6: LA SERVIDUMBRE: el Derecho a usar la propiedad ajena .....</b>	<b>200-216</b>
Tema 1: Introducción A La Servidumbre .....	201
Tema 2: Clases De Servidumbre .....	203
Tema 3: Servidumbres Legales .....	206
Tema 4: Servidumbre De Paso .....	209
Tema 5: Relaciones Entre Predios .....	212
Tema 6: Constitución Y Extinción de Servidumbres .....	215
<b>BLOQUE 7: DERECHOS REALES DE GARANTÍA .....</b>	<b>218-253</b>
Tema 1: Introducción A Los Derechos Reales de Garantía .....	219
Tema 2: Derechos De Retención .....	221
Tema 3: Derecho De Opción de Compra .....	224
Tema 4: Derechos De Adquisición Preferente .....	226
Tema 5: Derechos Reales De Garantía - Conceptos Fundamentales .....	229
Tema 6: La Hipoteca, Primera Parte .....	232
Tema 7: La Hipoteca, Segunda Parte .....	236
Tema 8: Hipotecas Especiales .....	240
Tema 9: La Hipoteca Mobiliaria .....	243
Tema 10: Facultades Del Acreedor Hipotecario .....	245
Tema 11: La Prenda .....	248
Tema 12: Anticresis .....	251



# **BLOQUE 1**

**LOS DERECHOS REALES: descubre  
todo sobre estos**

# Tema 1: Introducción Al Curso De Derechos Reales

## 1. Prolegómenos Y Aplicación Del Conocimiento Jurídico

### 1.1 Misión Y Estructura Del Manual

El presente manual se concibe como una herramienta esencial para la comprensión profunda de la disciplina de los Derechos Reales, una rama del Derecho Civil con implicaciones fundamentales tanto en el ámbito académico como en la práctica forense. Su estructura se orienta a cubrir los bloques temáticos esenciales de la asignatura, priorizando aquellos conceptos que, por su relevancia teórica o su frecuencia práctica, resultan **imprescindibles para la superación de exámenes** y la formación integral del jurista.

Nótese que la asimilación del contenido no es meramente pasiva; requiere el compromiso activo del lector en el estudio de las lecciones y el análisis detallado de la documentación complementaria (infografías, casos prácticos), con el fin de alcanzar una calificación académica notable (entre 7 y 8 sobre 10) o consolidar una base sólida para el ejercicio profesional o la preparación de oposiciones.

### 1.2 Bloques Temáticos Y Foco De Estudio

La materia se articula en torno a seis grandes bloques conceptuales, si bien el nivel de detalle y el hincapié en cada uno deben modularse en función del objetivo del estudiante (académico, opositor o profesional):

#### Bloque Introductorio

**Derechos Reales en general:** Este primer apartado reviste una **importancia capital**. Si bien su carácter inicial podría sugerir una menor trascendencia, los conceptos relativos a la **transmisión, adquisición y extinción** de los Derechos Reales son un *prius* lógico y técnico, cuya comprensión se exige de forma recurrente en las pruebas evaluativas. Con todo, su estudio debe ser íntegro, sin que quepa exceptuar ninguna de sus lecciones.

# 2. Bloques Temáticos Fundamentales

01

---

## La Posesión

Dada su densidad (8 o 9 clases en el temario), la Posesión es un elemento troncal. Se recomienda el estudio exhaustivo de la mayoría de sus lecciones. No obstante, las clases de carácter complementario, a saber, aquellas centradas en el **caso práctico** y en la diferenciación con la **ocupación** (noción que suele estudiarse en el marco de la Propiedad), podrán ser objeto de un estudio menos pormenorizado o ser exceptuadas si el tiempo disponible apremia.

02

---

## Derecho Real De Propiedad

Como *Derecho Real por antonomasia*, su contenido es **fundamental**. Conviene precisar que las lecciones relativas a figuras arcaicas o **anacrónicas** (p. ej., la **accesión** o la **ocupación**) pueden ser objeto de un estudio más superficial, condicionado a la relevancia que le haya sido otorgada por el profesor titular de la asignatura. El resto del contenido se considera **imprescindible**.

03

---

## Comunidad De Bienes

Su relevancia, tanto teórica como **práctica** (especialmente en el ámbito inmobiliario), exige su estudio pormenorizado, pues constituye un punto de pregunta **casi seguro** en el examen.

04

---

## Registro De La Propiedad

Este es el bloque más denso y, para el opositor (v. gr., a Registrador de la Propiedad) o el profesional, el **más importante del curso**. Para el estudiante, la atención debe concentrarse en las primeras lecciones: la definición y función del Registro, los tipos de **asientos** registrales y aquello que es **inscribible**. A mayor abundamiento, se destaca la lección sobre la **Fe Pública Registral** como **la más importante de todo el curso**, exigiéndose su dominio absoluto. Las clases sobre la casuística de los asientos (v. gr., la **doble inmatriculación**) pueden ser tratadas con menor profundidad.

### 3. Derechos De Goce

El **Usufructo** es conceptualmente engañoso y tiende a generar confusión en el examen. Su estudio ha de ser completo, si bien el foco principal debe recaer sobre su **concepto** (*quid iuris*), las **obligaciones** del usufructuario y el **nudo propietario**, y sus reglas de **transmisión y extinción**. El contenido relativo a los **usufructos especiales** puede relegarse a un plano secundario.

*Los derechos reales de uso y habitación y otros derechos reales de goce* son de menor importancia en el examen académico (si bien se insiste en la necesidad de consultarlos por la eventual voluntad del profesor).

#### Servidumbres

A pesar de ser una figura **antigua** y de escasa aplicación forense actual, su contenido (tres lecciones) es **preguntado en los exámenes**, especialmente lo relativo a las **servidumbres legales**. Su estudio es necesario.

#### Derechos Reales De Garantía

Este bloque es de una **importancia esencial**. Todo lo relativo a la **hipoteca**, la **hipoteca mobiliaria** y la **prenda** debe ser estudiado de forma **íntegra** y **sin alternativa**. Las lecciones sobre figuras como el **derecho de opción** o la **anticresis** pueden ser obviadas en caso de urgencia temporal.

### 4. Aplicación Profesional Y Oposiciones

Para aquellos que aborden el curso con un objetivo de **oposición o práctica profesional**, los bloques de conocimiento con mayor retorno son:

- **Posesión:** Fundamental.
- **Propiedad:** Fundamental.
- **Comunidad de Bienes:** Súper importante.
- **Registro de la Propiedad:** **Íntegro y súper importante** (con hincapié obvio en el caso de la oposición a Registrador).
- **Derechos Reales de Garantía:** Hay que vérselo todo.

Conviene precisar que en oposiciones como la de Judicatura, la materia de Propiedad y Derechos de Garantía goza también de un peso considerable, por lo que la dedicación a estas áreas debe ser máxima.

# 5. Esquemas De Contenido Prioritario Para Examen

A continuación, se sintetizan los focos de estudio prioritario, conforme al análisis de densidad y recurrencia de la materia.

## 5.1 Focos De Estudio Por Bloque Temático

Bloque Temático	Foco Prioritario (Estudiante)	Importancia	Observaciones
I. Derechos Reales (Introductorio)	Transmisión, Adquisición y Extinción	5	Esencial
II. La Posesión	Conceptos iniciales; Fundamento y efectos	4	Troncal
III. Derecho Real de Propiedad	Conceptos troncales; Excluir figuras anacrónicas solo si el profesor no les da peso	5	Fundamental
IV. Comunidad de Bienes	Régimen jurídico; Extinción	4	Súper importante
V. Registro de la Propiedad	Concepto, Tipos de Asientos; Inscríbile; <u>Fe Pública Registral (Máx.)</u>	5	Clave
VI. Derechos de Goce (Usufructo)	Concepto, Obligaciones (Usufructuario / Nudo Prop.), Transmisión y Extinción	5	Denso y Confuso
VII. Servidumbres	Régimen general; Servidumbres Legales	3	Necesario
VIII. Derechos de Garantía	Hipoteca, Prenda, H. Mobiliaria	5	Imprescindible

# 6. La Fe Pública Registral: *Focus Iuris*

- Nótese que la *Fe Pública Registral* constituye la pieza de bóveda del sistema registral y, por extensión, de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.**

## 6.1 Elementos Y Requisitos Clave

Elemento	Requisitos Clave	Efecto	Observación
Sujeto Protegido	Tercero Adquirente	Se mantiene en la adquisición, aun cuando la transmisión del <i>non dominus</i> fuera nula	Protección máxima
Acto Causal	Adquisición a Título Oneroso	Excluye donaciones, herencias (salvo reserva)	Requisito esencial
Buena Fe	Desconocimiento del vicio/falta de titularidad del transmitente	Debe subsistir hasta el momento de la inscripción	Elemento subjetivo
Inscripción	Inscripción previa del transmitente y del tercero adquirente	Efecto sanatorio de la falta de titularidad	Requisito formal
Perjuicio	Se protege frente a un tercero que podría verse perjudicado por la nulidad	El Registro publica una verdad formal que se convierte en material	Efecto protector

## 6.2 Advertencia Final

**El Derecho Civil, y en especial los Derechos Reales, exigen un compromiso de tiempo y energía.** La herramienta proporcionada en este manual y el curso te brindan la ruta más eficiente hacia el éxito, pero la ejecución depende, en última instancia, de tu dedicación personal.

# Tema 2: Derechos Reales

## 1. Concepto Y Fundamento De Los Derechos Reales

### 1.1 Introducción Y Definición Doctrinal

Un Derecho Real se define como un poder jurídico que faculta a su titular para ejercer un poder directo e inmediato sobre una cosa (bien), obteniendo de ella las ventajas económicas o utilidades que le sean propias, y siendo dicho poder oponible *erga omnes* (frente a todos) [Clave de Examen: Oponibilidad erga omnes].

Nótese que esta definición es *meramente doctrinal*, si bien resulta **esencial para la comprensión del Derecho de Cosas** (o Derecho Real).

### 1.2. Elementos Fundamentales Y Naturaleza Jurídica

La definición anterior conlleva la imbricación de la figura del titular del derecho con el bien objeto de este, prescindiendo, en principio, de la intervención de un sujeto pasivo concreto.

El Derecho Real implica una **relación jurídica que se crea entre una persona y un bien**. Esta relación otorga a su titular un **poder sobre la cosa** (o *dominio*), a diferencia de los derechos personales (o de crédito), que solo conceden la facultad de exigir una conducta o un comportamiento (dar, hacer o no hacer) a otra persona (el deudor).

Los rasgos esenciales del Derecho Real, que lo distinguen de otras categorías jurídicas, son:



### Carácter Directo E Inmediato

El poder se ejerce sobre la cosa sin necesidad de intermediarios. El titular obtiene las utilidades directamente del bien.



### Exclusividad

El poder del titular excluye el uso y disfrute de la cosa por parte de terceros.



### Oponibilidad Erga Omnes

El derecho es oponible frente a la colectividad.

- Ejemplo Canónico (Principio de Exclusión):** Quien ostenta la **propiedad** sobre un bien inmueble (el castillo de Pancrecio), ejerce un poder directo que le permite obtener ventajas económicas e impedir a cualquier tercero el uso o disfrute de la cosa (expulsar a los campesinos), sin necesidad de que medie una obligación previa de aquellos.

Con todo, **conviene precisar** que no todos los Derechos Reales satisfacen plenamente el criterio de exclusividad, pues algunas figuras, como la *servidumbre negativa de paso* [por completar], aunque siguen siendo Derechos Reales, solo son oponibles frente a su propietario.

## 2. Distinción Fundamental Y Tipología

### 2.1 Distinción Fundamental: Derechos Reales Vs. Derechos Personales (De Crédito)

La distinción entre el Derecho Real y el Derecho Personal (u obligación) se centra en su objeto y en el ámbito de su oponibilidad.

Criterio	Derecho Real	Derecho Personal (Obligación)
Objeto	Poder sobre una <b>cosa</b> (bien)	Facultad de exigir un <b>comportamiento</b> (prestación) a otra persona.
Sujeto Pasivo	La colectividad, indeterminado (oponibilidad <i>erga omnes</i> ).	Sujeto determinado (el deudor).
Poder	Directo e inmediato sobre el bien (poder <i>frente a todos</i> ).	Indirecto, mediado por el comportamiento del deudor (poder <i>frente a uno</i> ).
Efectos	Carácter excluyente, facultad de <i>impedir</i> el uso por terceros.	Carácter relativo, exigible <i>solo al deudor</i> .

A **mayor abundamiento**, si se considera el ejemplo de un contrato de compraventa de un coche con un concesionario, la obligación de pagar el precio solo puede ser exigida al comprador y no a un tercero (salvo pacto de fianza o similar). En cambio, el **Derecho Real de Posesión** (que ostenta quien usa un bien, incluso prestado, como el móvil del amigo) confiere la facultad de **impedir que terceros puedan tomar posesión de tal dispositivo**.



### 3. Tipología Y Carácter Histórico

Los Derechos Reales poseen un marcado carácter histórico, procediendo directamente del *Derecho Romano* (ej. *ius in re*, derecho sobre la cosa).

En nuestro ordenamiento jurídico, existe una **pluralidad de Derechos Reales** que serán objeto de estudio pormenorizado, incluyendo:

- La Propiedad.
- La Posesión.
- La Hipoteca.
- El Usufructo.
- La Servidumbre.

Nótese que la principal característica de estos derechos es, en todo caso, su carácter directo y excluyente, siendo oponibles *frente a todos*. Ello determina su régimen de adquisición, transmisión y extinción, materias que serán abordadas *in extenso* en lecciones ulteriores.

**En síntesis, y como recordatorio esencial:** los Derechos Reales confieren a su titular la potestad de ejercer un poder sobre una cosa frente al resto de la colectividad.



# Tema 3: Tipos de Derechos Reales

En la sistemática del Derecho de Cosas, resulta imperativo establecer una clasificación que permita distinguir la naturaleza de los diversos Derechos Reales. Tradicionalmente, se segmentan en dos grandes grupos: el Derecho Real de Propiedad (o dominio) y los Derechos Reales sobre Cosa Ajena, siendo el primero la matriz de la que se derivan todos los demás.

## 1.Criterios de Clasificación: El Dominio y los Derechos sobre Cosa Ajena

### 1.1 La Propiedad (Derecho Real Pleno o de Dominio)

La propiedad constituye el **Derecho Real por excelencia**, toda vez que otorga a su titular el máximo poder sobre un bien. En puridad, la propiedad confiere el poder más amplio que el ordenamiento jurídico permite a su titular, con las únicas limitaciones que pueda establecer la ley.

Nótese que la Propiedad es el derecho fundacional, pues **a partir de él nacen todos los demás Derechos Reales**. Por su carácter pleno, los demás derechos reales tienen la consideración de **derechos menores** y coexisten con el dominio, gravando la cosa de la que el propietario es titular.

### 1.2 Derechos Reales sobre Cosa Ajena (Iura in Re Alienā)

Los Derechos Reales sobre cosa ajena son aquellos que **coexisten con el derecho de propiedad** y se ejercen sobre un bien que pertenece a otro titular (el propietario). Estos se subdividen en:

1. Derechos Reales de Goce o Disfrute.
2. Derechos Reales de Realización del Valor (o de Garantía).
3. Derechos de Adquisición Preferente (de naturaleza discutida).

## 2. Derechos Reales de Goce, Disfrute y Garantía

### **2.1 Derechos Reales de Goce o Disfrute**

Los derechos reales de goce se caracterizan por **permitir a su titular la utilización o explotación de un bien ajeno, así como la adquisición de los frutos que este produzca.**

La tipología de los derechos reales de goce es diversa, destacando los siguientes:

- **Usufructo:** Es el derecho real que permite a su titular **utilizar la vivienda y disfrutar de aquella.** *Ejemplo Canónico:* Ana, cuya condición de **usufructuaria** de la vivienda de su difunto marido le otorga el derecho de utilizarla y disfrutar de ella.
- **Servidumbre:** Derecho real de uso de carácter diverso que **limita las facultades del propietario**, por ejemplo, otorgando a terceros el derecho para que **pasen por la finca gravada.**
- **Derecho de Uso y Habitación:** Se trata de un derecho **muy parecido al usufructo**, si bien con la limitación de que solo **permite a un tercero alojarse en una vivienda**, aun cuando no ostente la propiedad sobre ella.
- **Enfiteusis:** Consiste en la cesión por parte del propietario del **régimen de explotación de un terreno** (generalmente un campo o cultivo).
- **Derecho de Superficie:** Derecho que **otorga a un tercero la potestad de construir sobre suelo ajeno.** *Ejemplo Canónico:* Una empresa constructora edifica una vivienda sobre un terreno perteneciente a la Administración Pública (Ayuntamiento).

### **2.2 Derechos Reales de Realización del Valor (de Garantía)**

Los derechos de realización del valor son figuras de **gran impacto trascendental en la economía**, y otorgan a su titular la facultad de **enajenar la cosa afectada, mediante los trámites legales establecidos ad hoc.** Su finalidad primordial es **la obtención del valor de la cosa** para asegurar una obligación. De ahí que sean conocidos también como **Derechos de Garantía.**

Los principales derechos reales de garantía son:

- **Hipoteca:** Es el derecho real de garantía **más famoso y conocido.** Mediante la hipoteca, el deudor (propietario) **graba su inmueble** (vivienda) para **garantizar el cumplimiento del pago** de una deuda (préstamo). En caso de incumplimiento de la obligación, el acreedor (banco) puede **ejecutar la hipoteca y, en consecuencia, vender el inmueble.**
- **Prenda:** Derecho real que **garantiza el cumplimiento de una obligación** mediante la **entrega de un bien mueble** al acreedor (ej. un coche). Si el deudor incumple la obligación, se procede a la venta del vehículo para satisfacer la deuda.

- **Anticresis:** Derecho real **parecido a la hipoteca** en el que se **cede la posesión del inmueble a la parte acreedora** hasta que el deudor pague la deuda. *Ejemplo Canónico:* Juan cede la posesión de su inmueble al banco (acreedor) como garantía de un préstamo de 100.000 euros hasta que la deuda sea saldada. Derechos de Adquisición Preferente y Configuración de los Derechos Reales

## **2.3 Derechos de Adquisición Preferente (Naturaleza Discutida)**

Los derechos de adquisición preferente **atribuyen a su titular la facultad de adquirir una determinada cosa con preferencia sobre el resto de las personas.**

- Advertencia Doctrinal para Examen:** Conviene hacer una **precisión técnica** sobre la naturaleza de este grupo, ya que **sectores doctrinales no los consideran Derechos Reales**. El fundamento de dicha tesis radica en que **no permiten a su titular ejercer un poder directo e inmediato sobre las cosas**. Por ello, se recomienda al estudiante **verificar si la cátedra** en su universidad los incluye o no dentro de esta categoría.

Pese a la controversia, tradicionalmente se incluyen los siguientes:

- **Derecho de Tanteo:** **Faculta a su titular para adquirir una cosa antes que otro**, pagando el precio que ese tercero daría por ella. *Ejemplo Canónico:* Elena, arrendataria de un inmueble, tiene el **derecho de tanteo** sobre la venta del mismo, lo que le permite adquirirlo con preferencia al precio fijado por el propietario (Manuel).
- **Opción de Compra:** Consiste en la **obligación que tiene una persona de vender una cosa a otra bajo ciertas condiciones previstas en un contrato**. *Ejemplo Canónico:* El Real Madrid (cedente) incluye una **opción de compra** en el contrato de cesión del jugador Varane al Manchester City, lo que permite a este último adquirir al jugador por 150 millones de euros.

## **2.4 La Configuración de los Derechos Reales: Numerus Apertus vs. Numerus Clausus**

Un punto de **trascendental importancia para el examen** es la cuestión relativa a si la lista de Derechos Reales constituye una **lista cerrada (numerus clausus)** o **si, por el contrario, los particulares podrían ir ampliando y creando nuevos derechos (numerus apertus)**.

# A. Teorías Doctrinales en Contraste

1. **Numerus Apertus:** Sostiene que el Código Civil no contiene ninguna previsión que impida a los particulares crear nuevos derechos reales, siendo posible, por ende, la creación de nuevas figuras jurídicas.
2. **Numerus Clausus:** Esta teoría limita su creación en base al interés público, impidiendo la admisión de nuevos derechos reales.

## B. Posición de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN)

La **Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN)** ha adoptado una posición que, en la práctica, se inclina por el numerus apertus, al **admitir la posibilidad de la creación de nuevos derechos reales**, siempre que se reúnan rigurosos requisitos de admisibilidad:

1. **Ejercicio de Poder Directo e Inmediato:** Es necesario que el nuevo derecho permita ejercer un poder directo e inmediato sobre la cosa, tal como sucede en la propiedad.
2. **No Contradicción del Orden Público:** El nuevo derecho no debe contradecir el orden público.
3. **Necesidad de Tutela Jurídica Específica:** Debe constatarse la necesidad de una específica tutela jurídica.

*Ejemplo Ilustrativo:* La posible aparición de un Derecho Real a minar bitcoins requeriría, para su validez, un análisis de si cumple los requisitos de no contradecir el orden público y de necesitar una específica tutela jurídica.

Con todo, esta lección resulta **crucial** pues sienta las bases de la clasificación y tipología que será desarrollada en las futuras lecciones del curso.

# Tema 4: Características de los Derechos Reales

## 1. Realización Directa del Interés y Facultad de Exclusión

### 1.1 Realización Directa del Interés

La facultad de la **realización directa del interés** emana del poder inmediato que el titular ejerce sobre la cosa. Ello implica que el **titular de un Derecho Real puede proceder a la realización directa de su interés sin necesidad de ninguna prestación o comportamiento por parte de un tercero.**

Esta facultad se manifiesta de manera **variable** en función de la naturaleza del derecho real de que se trate:

#### En la Propiedad (Dominio Pleno)

El propietario (Paco) **tiene derecho a hacer con la vivienda lo que le plazca**, dentro de los límites legales, **sin tener que pedir permiso a nadie.**

#### En los Derechos de Garantía (Ej. Hipoteca)

La realización directa del interés **deberá llevarse a cabo a través de los procedimientos legalmente establecidos**. En caso de incumplimiento de la deuda por parte del propietario, el acreedor hipotecario (banco) podrá **ejecutar la hipoteca frente a los juzgados** para obtener el valor del bien.

## 2. Facultad de Exclusión (y Oponibilidad a Terceros)

La **facultad de exclusión** es el derecho que asiste al titular de un derecho real para **evitar la eventual intromisión o perturbación de terceros** en su goce o dominio de la cosa.

Corolario de la exclusión es la **oponibilidad erga omnes**, que implica que los <sup>20</sup>terceros han de tolerar el ejercicio <sup>20</sup>del derecho real por su titular.

## 2.1 Manifestación de la Exclusión (*ius prohibendi*)

Esta facultad se traduce en la potestad del titular para defender la integridad de su derecho:

- Ejemplo Canónico:** Si la titular (Elena) sufre un intento de **intromisión de ladrones en su casa**, le asiste el **derecho a cerrar la puerta e impedir que entren**.

## 2.2 Manifestación de la Oponibilidad a Terceros

El Derecho Real es oponible *frente a terceros*, quienes quedan obligados a su respeto:

- Ejemplo Canónico:** Si la vivienda del propietario (Paco) está gravada por un **derecho real de usufructo en favor de su madre (Gabriela)**, Gabriela **podrá oponer su derecho real frente a Paco**, obligándole a **respetar el ejercicio de sus facultades** (ej. decirle a Paco que no traiga a sus amigos a casa), ya que el usufructo (goce y disfrute) es oponible.

# 3. Facultades de Persecución y Disposición

## 3.1 Facultad de Persecución (*ius persecuendi*)

La facultad de persecución otorga al titular el **poder de perseguir o ir a buscar la cosa donde quiera que esté y dando igual la persona que la detente**.

- Ejemplo Canónico:** Si la propietaria (Ana) de un iPhone ve que un tercero lo ha adquirido de forma ilegítima (su primo Luis se lo vende a otra persona), la facultad de persecución da derecho a Ana a **reclamar su iPhone** y a que sea reconocido como suyo, **aunque lo haya adquirido a un tercero**.

Con todo, conviene precisar que el ejercicio de esta facultad **posee ciertos matices** que serán abordados en el análisis de las acciones protectoras, especialmente en lo relativo a la protección de la buena fe en la adquisición.

## 3.2 Facultad de Disposición (*ius disponendi*)

La facultad de disposición consiste en la posibilidad que tiene el titular de enajenar, ceder o transferir sus derechos reales a terceros.

- Ejemplo Canónico:** Si Juan es propietario de una vivienda, esta facultad le otorga el **derecho a venderla**.

### 3.2.1 Las Prohibiciones de Disponer

La facultad de disposición **puede estar limitada**, lo que se materializa a través de las prohibiciones de disponer. Estas son **limitaciones que impiden al titular de un derecho real poder disponer del mismo**.

Tipo de Prohibición	Origen	Alcance	Ejemplo
Legales	Ley (juez o autoridad administrativa).	Impide disponer libremente de un derecho real.	El juez ordena que un sujeto <b>en concurso de acreedores</b> (Juanma) no pueda vender sus bienes libremente.
Voluntarias	Testamento o donaciones (con claros límites).	Subordina la disposición a una condición o plazo.	Patricia recibe en <b>herencia un coche con la obligación de dárselo a su hermana dentro de un año</b> , quedando impedida de disponer del vehículo durante ese plazo.

## 4. Facultad de Preferencia o Prioridad (*prior tempore potior iure*)

La facultad de preferencia o prioridad rige la concurrencia de derechos reales sobre un mismo bien. El aforismo latino "*prior tempore potior iure*" (primero en el tiempo, más fuerte en el derecho) establece que **entre varios derechos reales, el adquirido anteriormente prevalece y excluye al que se haya adquirido con posterioridad**.

## 4.1 Principio de Incompatibilidad

Cuando una cosa está sometida a varios derechos reales, **los derechos constituidos posteriormente no van a poder perjudicar ni limitar en nada al derecho preferente en caso de que sean incompatibles.**

- **Ejemplo Canónico:** Sobre la vivienda de Paco (propietario) recae un **derecho real de usufructo** (Gabriela) anterior a un **préstamo hipotecario** (banco). Si Paco incumple, el banco puede ejecutar la hipoteca y vender la vivienda. No obstante, el banco **nunca va a poder perjudicar al derecho real constituido con anterioridad** (usufructo), por lo que **tendrá que respetarlo**, y el nuevo adquirente recibirá la propiedad gravada con el usufructo de Gabriela.

## 5. Acciones Reales de Defensa (Protección del Derecho)

El titular del derecho real, como consecuencia de su dominio, ostenta una serie de **acciones para defenderse de las posibles intromisiones** frente a su derecho.

Tipo de Objeto Acción	Manifestación	Finalidad
<b>Acciones Petitorias</b>	Reclamar el <b>dominio</b> sobre el derecho real.	Ej. Ej. Acción reivindicatoria
<b>Acciones Declarativas</b>	Buscar que el derecho real <b>sea declarado</b> frente a <b>terceros</b> .	<b>Confesorias</b> (declarar la existencia y alcance de un derecho real) o <b>Negatorias</b> (declarar la inexistencia de un gravamen).

## 6. Esquemas de la Lección

### 6.1 Esquema 1: Facultades Típicas del Titular del Derecho Real

Facultad	Definición Operativa	Manifestación	Ejemplo
Realización Directa del Interés	Obtener la utilidad del bien sin prestación de terceros.	Variable (Goce directo o Ejecución procesal de garantía).	Paco usa su vivienda libremente; banco ejecuta hipoteca.
Exclusión ( <i>Ius Prohibendi</i> )	Impedir la intromisión o perturbación de terceros (Oponibilidad <i>erga omnes</i> ).	Cierre de accesos, requerimiento de respeto de gravamen.	Elena cierra su puerta a ladrones; Gabriela exige respeto de usufructo.
Persecución ( <i>Ius Persequendi</i> )	Reclamar la cosa de cualquier detentador.	Reclamación del bien aun adquirido por tercero.	Ana reclama su iPhone vendido ilegítimamente.
Disposición ( <i>Ius Disponendi</i> )	Capacidad de enajenar, ceder o transferir el derecho.	Venta del bien (Limitado por prohibiciones legales o voluntarias).	Juan vende su vivienda; Juanma no puede vender en concurso.
Preferencia ( <i>Prior Tempore...</i> )	Prevalencia del derecho constituido anteriormente sobre los posteriores incompatibles.	El derecho de usufructo anterior prevalece sobre la hipoteca posterior.	Usufructo de Gabriela prevalece sobre hipoteca del banco.

### 6.2 Esquema 2: Clasificación de las Acciones Reales (Defensa del Derecho)

Tipo de Acción Real	Subtipo	Objeto/Finalidad
Petitorias	(Ej. Reivindicatoria)	Reclamar el dominio y la posesión de la cosa.
Declarativas	Confesorias	Declarar la existencia o el alcance de un Derecho Real (ej. límites de propiedad).
	Negatorias	Declarar la inexistencia de gravámenes o derechos de terceros.



# Tema 5: Adquisición Y Transmisión De La Posesión

## 1. La Posesión Como Derecho Real Y La Capacidad Para Poseer

La **posesión** constituye un poder jurídico, si bien se discute doctrinalmente si se trata de un Derecho Real *stricto sensu* o de una figura jurídica de naturaleza especial. En todo caso, su estudio es capital en el Derecho de Cosas, y se predica tanto de las **personas jurídicas** (que pueden adquirir y poseer toda clase de bienes, conforme al art. 38 del Código de Comercio) como de las personas físicas.

Nótese que en la praxis jurídica se suele cometer el error de limitar la capacidad para poseer. Conviene, por tanto, fijar la regla general establecida por el Código Civil (CC).

### 1.1 Regla De Capacidad Para Adquirir La Posesión

El art. 443 del Código Civil establece que todas las personas pueden adquirir la posesión de las cosas, así como de los animales, sin distinción.

- Esto incluye a los **menores, mayores de edad o personas con discapacidad**.
- El requisito que se exige es un **ánimus mínimo**, conocido como la **voluntad de poseer**, que se traduce en la **capacidad natural de entender y de querer la posesión**.

### 1.2 Ejercicio De Las Acciones Posesorias Por Incapaces Y Discapacitados

Aunque la capacidad para adquirir la posesión es general, el ejercicio de las facultades derivadas requiere **asistencia o apoyo** en ciertos casos:

- Menores de Edad:** Necesitarán la **asistencia de sus representantes o tutores** para **ejercitar las acciones** que nazcan de la posesión a su favor.
- Personas con Discapacidad:** Se deberá **estudiar el caso concreto** y observar las **medidas de apoyo** que se hayan establecido.

*Ejemplo Canónico:* Una anciana con Alzheimer (Elena) con una medida de apoyo establecida puede **necesitar la asistencia de su curador** (su hijo Juan) para **adquirir la posesión de bienes inmuebles**.  
**Conviene precisar** que Elena puede ser poseedora *per se*, pero para **adquirir o transmitir la posesión necesitará la asistencia** de otra persona.

## 2. Modos De Adquisición De La Posesión

La **posesión se adquiere** de conformidad con lo establecido en el art. 438 del Código Civil:

1. Por la **ocupación material** de la cosa o derecho poseído.
2. Por el hecho de quedar estas cosas **sujetas a la acción de nuestra voluntad**.
3. Por los **actos propios y formalidades legales** para adquirir tal derecho.

Esto se traduce en dos grandes modos de adquisición: la aprehensión corporal y los actos y formalidades legales.

### 2.1 La Aprehensión Corporal (Ocupación Material)

Implica el **contacto físico** o el **ejercicio de un poder directo sobre la cosa** (o derecho):

- *Ejemplo Canónico:* Juan, al alquilar una moto, **ejercerá un poder directo sobre la cosa** en el momento en que tome posesión de esta, siendo desde entonces **poseedor**.

## 2.2 Adquisición Por Actos Y Formalidades Legales

La ley establece supuestos donde **se puede adquirir la posesión sin necesidad de que se produzca la entrega material**. Esto se conoce como **tradición ficticia** o adquisición por ministerio de la ley o por vía judicial.

Modo de Adquisición	Naturaleza	Descripción
Tradición Ficticia	<i>Entrega simbólica</i>	Se produce el <b>traspaso posesorio</b> mediante el cumplimiento de una serie de <b>actos y formalidades legales, sin entrega material de la cosa</b> .
<b>Subtipos de Tradición Ficticia:</b>	Otorgamiento de <b>escritura pública de venta</b> (el comprador adquiere la posesión no cuando entra a vivir); <b>Acuerdo o conformidad</b> de los contratantes; Entrega de los <b>títulos de pertenencia</b> al comprador.	
Ministerio de la Ley	<i>Disposición Legal</i>	Existe una <b>disposición legal</b> que convierte a una determinada persona en <b>poseedor sin necesidad de la aprehensión material</b> o corporal.
<b>Ejemplo Canónico:</b>	<b>La aceptación hereditaria</b> , que permite a los herederos <b>tomar posesión de los bienes desde un momento anterior a aceptar la herencia</b> .	
Adquisición Judicial	<i>Intervención del Juez</i>	El <b>juez puede poner en posesión</b> de unos determinados bienes hereditarios a quienes los haya adquirido por herencia.



### 3. Esquemas De La Lección

#### 3.1 Esquema 1: Capacidad Y Voluntad En La Posesión (Art. 443 CC)

Sujeto	Capacidad para Poseer	Requisito / Limitación (para Actos/Acciones)
Todas las Personas (Menores, Mayores, Discapacitados, Jurídicas)	<u>SÍ</u> (General)	<b>Voluntad de Poseer</b> ( <i>ánimus</i> )
<b>Menores de Edad</b>	Sí (con <i>ánimus</i> mínimo)	Necesitan <b>asistencia de representantes o tutores</b> para <b>ejercitar las acciones</b> que nazcan de la posesión.
<b>Personas con Discapacidad</b>	Sí (con <i>ánimus</i> mínimo)	Su capacidad se rige por las <b>medidas de apoyo establecidas</b> (ej. curador para adquirir inmuebles).

#### 3.2 Esquema 2: Modos De Adquisición De La Posesión (Art. 438 CC)

Modo General (Art. 438 CC)	Subtipo Específico	Regla
1. Ocupación Material / Aprehensión Corporal	N/A	Poder directo sobre la cosa.
2. Actos Propios y Formalidades Legales	<b>Tradición Ficticia</b>  <b>Ministerio de la Ley</b>	Traspaso posesorio sin entrega material (ej. Escritura pública).  Disposición legal que convierte en poseedor (ej. Aceptación hereditaria).
	<b>Adquisición Judicial</b>	Por intervención del Juez (ej. Puesta en posesión de bienes hereditarios).



# Tema 6: Pérdida Del Derecho Real

## 1. Introducción: Causas De Pérdida Del Derecho Real

La pérdida o extinción de un Derecho Real supone que su titular deja de ostentar el poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa. Dicho fenómeno puede producirse por cuatro principales causas, las cuales tienen carácter general, aplicable a la mayoría de las figuras de Derecho Real.

**Las causas de pérdida o extinción del derecho real son:**

1. La pérdida de la cosa.
2. La consolidación.
3. La renuncia y el abandono.
4. La revocación.

## 2. Pérdida De La Cosa (Destrucción Del Objeto)

La extinción del Derecho Real por pérdida de la cosa sobre la que recae se produce cuando esta deja de existir materialmente o funcionalmente.

### 2.1 Carácter Y Origen De La Pérdida

Nótese que es **indiferente** que la pérdida de la cosa haya sido **fortuita, negligente o dolosa**. La extinción del Derecho Real se produce *ope legis* (por ley) por la desaparición del objeto, si bien la responsabilidad civil o penal por el daño subsiste.

*Ejemplo Canónico:* Si el móvil del propietario (Manolo) es reventado por un tercero en una pelea, el Derecho Real se extingue por la destrucción del objeto, aunque el tercero deba indemnizar a Manolo por el daño causado.

## 2.2 Pérdida Total Y Funcional (Inaptitud)

Es imperativo destacar que la pérdida de la cosa no se circumscribe únicamente a su destrucción material o literal, sino que también incluye aquellos supuestos en los que:

- La cosa queda inepta para servir a su destino (pérdida funcional).

*Ejemplo Canónico:* La **rotura de un teléfono móvil** que lo deja inútil y apto "para tirarlo a la basura".

## 2.3 Exigencia De Pérdida Total

Para que se produzca la extinción del Derecho Real, la pérdida ha de ser total.

- **Pérdida Parcial:** No extingue el derecho. Lo que se produce es una **modificación objetiva del Derecho Real, que continúa existiendo sobre la parte subsistente de la cosa.**

*Ejemplo Canónico:* Si el coche de Manuel sufre un golpe que produce una bolladura, pero **el coche no pierde su total utilidad**, solo se considera una **pérdida parcial**.

## 3. Consolidación Y Renuncia

### 3.1 Consolidación (Confusión De Derechos)

La consolidación es el modo de extinción que opera cuando una misma persona ostenta simultáneamente un derecho real de propiedad sobre una cosa y, además, es titular del **derecho real menor** (sobre cosa ajena) que gozaba con anterioridad.

### 3.2 Efecto De La Consolidación

En este supuesto, se produce una confusión de los derechos reales en uno solo. Dado que *nadie puede ostentar un derecho real sobre su propia cosa*, el **derecho real menor se extingue en favor del derecho de propiedad**.

*Ejemplo Canónico:* Gabriela es **usufructuaria** de la vivienda de Paco. Si Gabriela **decide comprarle el piso a Paco** (adquiriendo la propiedad), los derechos reales se confunden y **el derecho de usufructo se extingue**.

### 3.3 Renuncia Y Abandono

La extinción del derecho real por **renuncia y abandono** constituye un **acto unilateral** del titular en virtud del cual **manifiesta su voluntad de extinguir el derecho real**.

*Ejemplo Canónico:* Manolo **coge su teléfono móvil y lo tira a la basura**, manifestando la voluntad de renunciar y abandonar su propiedad, extinguéndose el Derecho Real.

### 3.4 Regla General Y Límites A La Eficacia

- **Regla General:** La renuncia **no necesita ni del conocimiento ni del consentimiento de la persona favorecida** por esta (si la renuncia beneficia a alguien).
- **Límites a la Eficacia:** La renuncia **no puede ser eficaz si perjudica a terceros**.

*Ejemplo Canónico:* Una propietaria (Laura) con un **conjunto de acreedores** (a los que debe dinero) **no va a poder renunciar a su Tesla así como así**, ya que podría **perjudicar la posición de los acreedores** en caso de impago.

### 3.5 Efecto De La Renuncia Sobre Derechos De Terceros

Conviene destacar que si el titular del Derecho de Propiedad renuncia a esta, **los derechos reales a los que esta propiedad está sometida no quedan extinguidos**.

*Ejemplo Canónico:* Juan (propietario) renuncia a la propiedad de su vivienda, pero Ana es usufructuaria de la misma. El **usufructo de Ana mantendrá sus plenos efectos**.

# 4. Revocación

## 4.1 Revocación (Voluntad Del Transmitente)

La revocación implica la extinción del derecho real por la voluntad del transmitente (quien lo cedió), en virtud de una causa legal que le faculta para ello.

*Ejemplo Canónico:* Los padres de María le dan una vivienda, pero, **cuando lleva dos años viviendo en esta, deciden revocársela** porque "se está portando muy mal". Esta revocación produce la extinción del derecho de propiedad que María ostentaba sobre la vivienda.

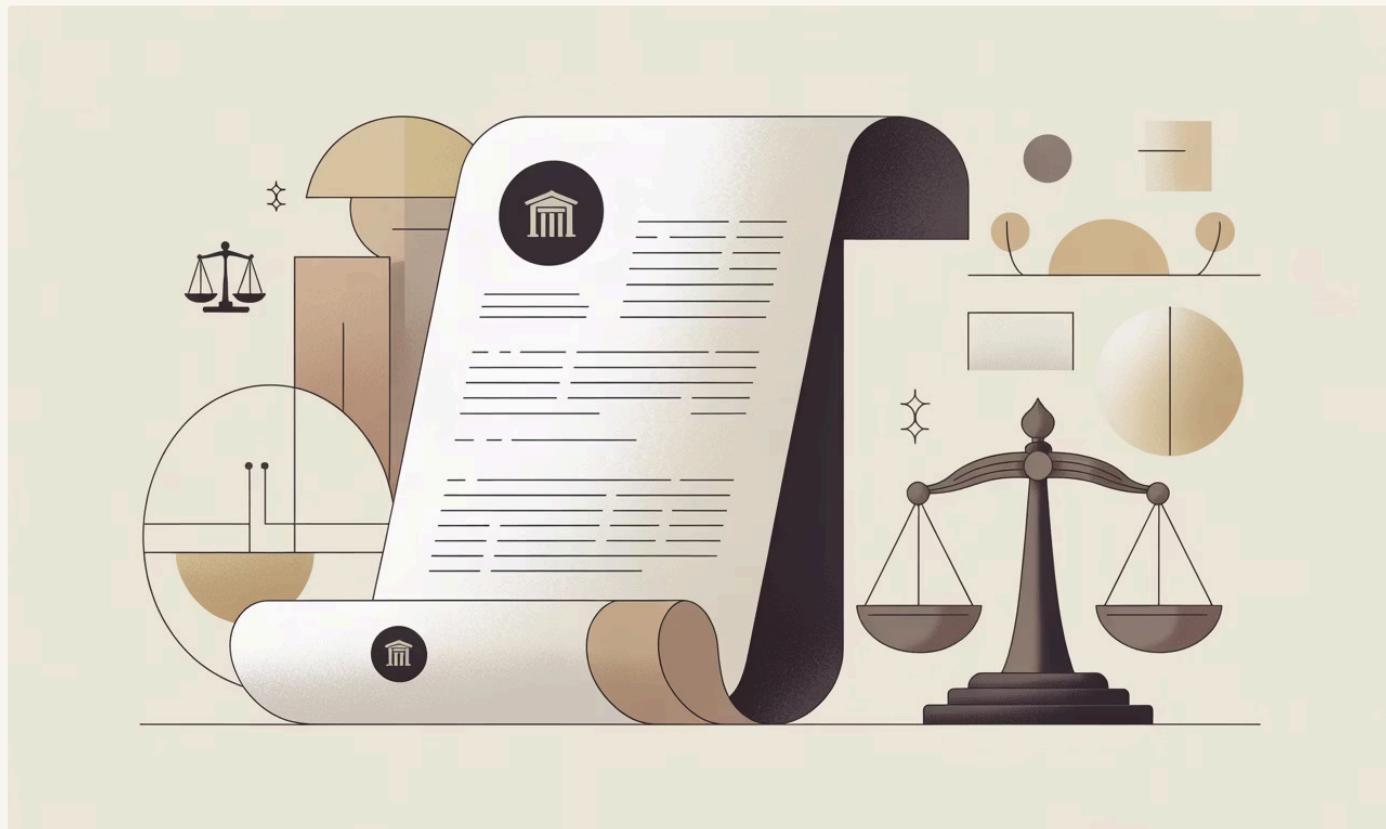
# 6. Esquemas De La Lección

## 6.1 Esquema 1: Causas De Extinción De Los Derechos Reales

Causa de Extinción	Regla Fundamental	Requisito/Efecto Clave
<b>Pérdida de la Cosa</b>	Desaparición material o funcional del objeto.	Ha de ser <b>total</b> (no parcial) e <b>inepta</b> para su destino (funcional).
<b>Consolidación</b>	Confusión de los derechos de propiedad y derecho real menor en un mismo titular.	El derecho menor se <b>extingue</b> en favor del dominio.
<b>Renuncia y Abandono</b>	Acto unilateral del titular.	<b>No puede perjudicar a terceros</b> (ej. acreedores); No extingue derechos reales de terceros.
<b>Revocación</b>	Voluntad del transmitente por causa legal.	El transmitente recupera la titularidad del derecho.

## 6.2 Esquema 2: La Pérdida De La Cosa: Requisitos Y Alcance

Tipo de Pérdida	Fortuita, Negligente, Dolosa	Total / Parcial	Consecuencia Legal
Pérdida Material (ej. móvil reventado)	Indiferente	Total	<u>Extinción del Derecho Real.</u>
Pérdida Funcional (ej. móvil inútil)	Indiferente	Total	<u>Extinción del Derecho Real.</u>
Pérdida Material (ej. bolladura en coche)	Indiferente	Parcial	Modificación objetiva (el derecho subsiste sobre la parte restante).



# **BLOQUE 2**

**LA POSESIÓN: la forma más básica  
de ejercitar nuestros Derechos**

# Tema 1: La Posesión

## 1. Definición De La Posesión: Poder De Hecho Vs. Poder Jurídico

La posesión es una figura central en el Derecho de Cosas, si bien su concepto reviste una doble dimensión que debe ser analizada para una correcta comprensión de sus efectos.

### 1.1 Posesión Como Poder De Hecho (*Corpus*)

La posesión, en su sentido más elemental, es el señorío que se ejerce sobre una cosa. Esto implica que la posesión es el **hecho mismo de estar en poder de la cosa**.

- *Ejemplo Canónico:* Luis, al usar la moto que le ha dejado su padre (Juan), está **ejerciendo un poder efectivo sobre la cosa**. El hecho de que se encuentre usándola y ejerciendo un poder sobre ella implica que Luis tiene la posesión.

### 1.2 Posesión Como Poder Jurídico (*Ánimus*)

La posesión también se configura como una **situación jurídica** que se da cuando un titular **no tiene que estar ejerciendo un poder sobre una cosa y, aun así, tiene la posesión**.

- *Ejemplo Canónico:* Elena es **propietaria de una vivienda, pero la tiene alquilada**. Elena sigue **ejerciendo y teniendo la posesión** sobre esta vivienda, pues aunque no la posea físicamente, sí sigue ejerciendo un poder jurídico propio de la posesión que le concede la ley como propietaria.

La clave para distinguir ambas es que la posesión de hecho se refiere al **poder efectivo sobre la cosa**, mientras que la posesión jurídica se refiere a la **titularidad formal** que otorga el derecho, independientemente del contacto físico.

## 2. La Importancia De La Posesión: La Tutela Interdictal

La posesión es fundamental en nuestro ordenamiento por su efecto protector. El simple hecho de ejercer la posesión y de tener poder sobre una determinada cosa da derecho a la tutela interdictal. Esto da lugar a una serie de acciones que permiten **retener o recuperar la posesión**.

Esta tutela se encuentra regulada en los arts. 441 y 446 del Código Civil (CC), aunque se desarrolla en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), ámbito que trasciende el Derecho material del presente curso.

### 2.1 Prohibición De La Adquisición Violenta (Art. 441 CC)

El art. 441 del Código Civil establece que en ningún caso podrá adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello.

### 2.2 Derecho Al Respeto Y Amparo En La Posesión (Art. 446 CC)

El art. 446 del Código Civil consagra que **todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión**, y si fuera inquietado en ella, **deberá ser amparado o restituido en dicha posesión**.

- *Aplicación Práctica (Tutela de Hecho):* La **posesión de hecho** ejercida por Luis sobre la moto le otorga la potestad de que **ninguna persona pueda coger y quitársela**, aunque este tercero asegure que es suya. En el caso de que le quitaran la moto, **tendría derecho a que se la devolvieran**.
- *Situaciones Conflictivas (Ocupación):* Los **okupas** que se encuentran en una vivienda **afirmando ser propietarios** podrían beneficiarse de los arts. 441 y 446 del CC. El titular (Laura) **noaría entrar por la fuerza a su vivienda y expulsarles violentamente**. Incluso si los expulsara, los okupas **podrían tener derecho a ser restituidos en su posesión**.

### 3. La Presunción De Justo Título Y Sus Efectos

El art. 448 del Código Civil refuerza la posición del poseedor en un primer momento, estableciendo que **el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título**. Además, **no se le puede obligar a exhibirlo**.

- *Efecto de la Presunción:* Si Laura encuentra **okupas que afirman ser los propietarios**, existe una **presunción legal en favor de estos últimos**.

Esta posesión se ha denominado tradicionalmente "**ius possidendi**", que debe defenderse inicialmente frente a derechos superiores como el de propiedad. No obstante, existen **muchas alternativas legales para deslegitimar a este poseedor de mala fe**, siendo habitual el ejercicio de **acciones posesorias por vía judicial** para recuperar la propiedad en el caso de la ocupación.

### 4. Funciones Esenciales De La Posesión

La posesión cumple **tres funciones fundamentales** en nuestro ordenamiento jurídico.

#### A. Figura De Tutela Jurídica

La posesión sirve para **proteger a su titular frente a cualquier perturbación o ataque externo**.

- *Ejemplo Canónico:* La posesión de hecho de Luis sobre la moto implica que **nadie puede coger e intentar quitársela**.

#### B. Instrumento De Publicidad

La posesión cumple una función de publicidad por varias vías:

1. **Presunción de Justo Título:** El poseedor en concepto de dueño tiene la **presunción legal de que posee con justo título**, es decir, de que **es propietario**, y no se le puede obligar a exhibir el título.
2. **Protección al Adquirente de Buena Fe:** Protege al **adquiriente de buena fe** de una cosa mueble, incluso frente al verdadero propietario.

#### C. Valor Pleno Y Definitivo (Usucapión)

La posesión puede tener un **valor pleno y definitivo** al servir para **adquirir derechos reales a través de la usucapión, como sería la propiedad**. Esto permitiría a un poseedor (Juan) **ocupar una vivienda y, con el paso del tiempo, convertirse en propietario**.

**Nota Práctica:** La presunción de justo título se puede desvirtuar fácilmente acudiendo al **Registro de la Propiedad**.

Esto se relaciona con las **adquisiciones a non domino**. Si Luis vende la moto de su padre a Marta, y **Marta adquiere la posesión de buena fe**, se va a considerar **verdadera poseedora**.



# 5 Esquemas De La Lección

## 5.1 Esquema 1: Doble Concepto Y Tutela De La Posesión

Dimensión	Concepto	Efecto Jurídico Primario	Normativa Clave
Poder de Hecho ( <i>Corpus</i> )	Señorío efectivo sobre la cosa; estar en poder de ella.	<b>Tutela Interdictal</b> (Derecho a ser respetado/restituido en la posesión).	Art. 441 CC; Art. 446 CC
Poder Jurídico ( <i>Ánimus</i> )	Situación jurídica sin necesidad de contacto físico.	<b>Presunción de Justo Título</b> (Poseedor en concepto de dueño).	Art. 448 CC

## 5.2 Esquema 2: Funciones Jurídicas De La Posesión

Función	Mecanismo	Manifestación Práctica
Tutela Jurídica	Acciones posesorias (interdictales).	Proteger al titular frente a ataques (ej. Prohibición de adquisición violenta).
Instrumento de Publicidad	Presunción <i>iuris tantum</i> de justo título (Art. 448 CC).	El poseedor se presume dueño; Protección del adquiriente de buena fe ( <i>a non domino</i> ).
Valor Adquisitivo	Usucapión (Prescripción Adquisitiva).	Permite adquirir derechos reales (ej. la propiedad) por el paso del tiempo.

# Tema 2: Tipos de Posesiones

La doctrina de la posesión establece distintas clasificaciones según la intención del poseedor, el título en que se basa, la efectividad del ejercicio del dominio y la presencia de vicios. Cada tipo de posesión tiene consecuencias jurídicas específicas que determinan los derechos y acciones que puede ejercitar el poseedor.

## 1. Posesión Natural y Posesión Civil

La primera distinción esencial en la doctrina de la posesión es la que atiende a la **intención del poseedor** respecto al dominio de la cosa.

### Posesión Natural

La **posesión natural** se tiene cuando una persona **tiene o bien disfruta de un derecho de la cosa**. Constituye el **simple contacto físico o uso**.

*Ejemplo Canónico:* Juan juega con la bicicleta de su madre.

### Posesión Civil (*Animus Domini*)

La **posesión civil** es aquella en la que la cosa se tiene con la **intención de hacer la cosa o derecho como suyos** (*Animus Domini*).

*Ejemplo Canónico:* Poseer un móvil **comportándose como propietario** (afirmando tener su propiedad o cualquier otro derecho real), o haberlo **encontrado perdido** y comportarse como propietario a partir de entonces.

### 1.1 Trascendencia de la Posesión Civil: La Usucapión

El concepto de posesión civil es de **importancia trascendental**, ya que **solo mediante la posesión civil se podrá adquirir el dominio de un bien a través de la usucapición**.

- **Usucapión (Prescripción Adquisitiva):** Consiste en la **adquisición de la propiedad** de un bien como consecuencia de **poseerla durante un determinado periodo de tiempo** (ej. 5, 10, 15 o 20 años).
- **Regla:** Si Juanma, inquilino de una vivienda (poseedor natural), posee la cosa durante 30 años (plazo para usucapir), **no adquiere la propiedad**. Solo si Juanma hubiera estado **poseyendo afirmando ser propietario** (posesión civil), habría podido usucapir y adquirir la propiedad del inmueble.

# 2. Posesión Civilísima y Posesión Según el Título

## 2.1 Posesión Civilísima (Art. 440 CC)

La **posesión civilísima** es un tipo de posesión **especial para el heredero**, bien establecida en el **art. 440 del Código Civil**.

- Regla de Transmisión Hereditaria:** El art. 440 CC establece que la **posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adherirse la herencia** (es decir, en caso de que acepte la herencia).
- **Efecto Práctico:** Se otorga al heredero la **posesión ex lege con carácter retroactivo a la muerte del causante**, lo que le permite **ejercitar acciones sobre el inmueble aunque todavía no se haya repartido la herencia**.
- **Ejemplo Canónico:** Si Juan (arrendador) muere dejando el inmueble a su hijo Manolo, Manolo tendrá la **posesión civilísima desde el momento en que acepte la herencia**. Ello le permite **ejercitar una acción de desahucio** si los inquilinos dejaran de pagar el alquiler, aunque todavía no sea propietario formal.

## 2.2 Posesión en Concepto de Dueño vs. Posesión en Concepto Distinto de Dueño

Esta clasificación atiende al **título en que se basa la posesión**.

### Posesión en Concepto de Dueño

Se tiene cuando el poseedor se comporta **como propietario** de la cosa.

*Ejemplo Canónico:* Elena tiene un local en su propiedad y lo posee **como en concepto de dueña**.

Conviene precisar que esta distinción **no es idéntica a la de posesión civil o natural**: un usufructuario es **poseedor civil** de su **derecho de usufructo** (afirma ser titular de un derecho sobre la cosa), pero es **poseedor en concepto distinto de dueño** de la vivienda (ya que no tiene la propiedad). **Solo el propietario es poseedor en concepto de dueño** de la cosa plena.

### Posesión en Concepto Distinto de Dueño

Se tiene cuando el poseedor se comporta como **titular de un derecho diferente al de la propiedad**.

*Ejemplo Canónico:* Lucía, la arrendataria de un local de Elena, lo posee **en concepto distinto de dueño**.

### 3. Clasificaciones Según Ejercicio y Vicios

#### 3.1 Posesión Mediata e Inmediata

Esta clasificación atiende a la **efectividad del ejercicio del dominio** sobre la cosa.

##### Posesión Inmediata

La ejerce la persona que tiene la **posesión directa sobre la cosa** (contacto físico, uso y disfrute).

*Ejemplo Canónico:* Lucía, la arrendataria que vive en la casa, es **poseedora inmediata**.

##### Posesión Mediata

La ejerce la persona que tiene la **posesión jurídica** (el título) **sin ejercer un dominio directo** sobre la cosa.

*Ejemplo Canónico:* Elena, la propietaria y arrendadora, sigue teniendo la posesión como **poseedora mediata**.

#### 3.2 Posesión en Nombre Propio o por Medio de Otro

Esta distinción se basa en **quién ejercita la posesión**.

- **Posesión en Nombre Propio:** La misma persona que tiene el bien **ejercita esta posesión**.
- **Posesión por Medio de Otro:** La posesión se realiza por **otra persona a su nombre** (ej. un representante).

**El Servidor de la Posesión (Actos Posesorios):** La persona que **realiza actos posesorios para otra persona** (ej. el jardinero) **no es un verdadero poseedor** jurídicamente, sino un **servidor de la posesión**. Esta persona **no va a poder ejercitar ninguna de las acciones posesorias** (tutela interdictal), pues no se le considera verdadero poseedor.

#### 3.3 Posesión Viciosa y Posesión Tolerada

##### Posesión Viciosa

Es aquella que se adquiere de **manera violenta o clandestina** (ej. entrar en un inmueble por la fuerza u ocuparlo).

**Art. 444 del Código Civil (CC):** Tales actos **no afectarán a la posesión**. El poseedor vicioso **no puede gozar de los efectos positivos de la posesión** (aunque, por el **art. 446 CC**, todo el que se afirma poseedor tiene derecho a que le respeten en su posesión *en un primer momento*).

El que pierda la posesión de forma violenta o clandestina **dejará de considerarse poseedor al cabo de un año**.

##### Posesión Tolerada

Es una **posesión cedida gratuitamente a otra persona, con derecho a poder revocarla** (ej. Juanma le presta a Manuel su moto durante una semana).

### 3.3 Posesión de Buena Fe y Posesión de Mala Fe

Esta es una de las clasificaciones más relevantes, pues la buena fe es imprescindible para la transmisión y adquisición de derechos reales.

#### Posesión de Buena Fe

Se da cuando el poseedor ignora que en su título o modo de adquirir la posesión haya existido algún vicio que lo invalide.

*Ejemplo Canónico:* Manolo compra un coche a Lucía pensando que esta es propietaria (ignora el vicio).

#### Posesión de Mala Fe

Se da en el caso contrario (ej. Manolo sabía que Lucía no era propietaria y aun así adquirió el coche).

- Presunción *Iuris Tantum* de Buena Fe:** Existe una presunción *iuris tantum* (admite prueba en contrario) en favor del poseedor de buena fe. Es decir, quien alegue la mala fe del poseedor deberá probarla

## 4. Esquemas de la Lección

Criterio de Clasificación	Posesión A	Posesión B	Trascendencia
Intención	Natural (Uso/Disfrute)	Civil ( <i>Animus Domini</i> - con intención de tenerla como propia)	Solo la Civil permite usucapir
Transmisión	Civilísima (Art. 440 CC)	N/A	Retrotrae la posesión al momento de la muerte del causante (herederos)
Título	En Concepto de Dueño (Propietario)	En Concepto Distinto de Dueño (Usufructuario, Arrendatario)	Define el alcance del poder sobre la cosa.

Criterio de Clasificación	Posesión A	Posesión B	Implicaciones Jurídicas
<b>Contacto Físico</b>	Inmediata (Uso directo)	Mediata (Título sin uso directo)	La Inmediata la ejerce el arrendatario; la Mediata, el propietario.
<b>Ejercicio</b>	En Nombre Propio	Por Medio de Otro (Ej. Representante)	El servidor de la posesión <b>no es poseedor</b> (no tiene acciones posesorias).
<b>Vicios</b>	Viciosa (Violenta/Clandestina )	Tolerada (Cedida gratuitamente/Revocable)	La viciosa <b>no afecta la posesión</b> del despojado (Art. 444 CC) y cesa al año.
<b>Buena Fe</b>	Buena Fe (Ignorancia de vicio invalidante)	Mala Fe (Conocimiento del vicio)	<b>La Buena Fe se presume</b> ( <i>iuris tantum</i> ) y es clave para la <b>adquisición a non domino</b> .



# 1. Las Consecuencias Accesorias Del Delito

Se advierte que las consecuencias accesorias fueron incorporadas al Código Penal (CP) en 1995, añadiéndose posteriormente la incorporación a bases de datos policiales de toma de muestras de ADN con la Ley Orgánica (LO) 1/2015. El tratamiento independiente de estas figuras, separadas de las penas y medidas de seguridad, sugiere que poseen una naturaleza jurídica distinta.

## 1.1 Naturaleza Jurídica De Las Consecuencias Accesorias

Doctrinalmente, se sostiene que el comiso (o decomiso) y las consecuencias aplicables a las empresas poseen naturaleza de pena, dado que exigen para su imposición la concurrencia de la culpabilidad del autor. Por el contrario, la toma de muestras de ADN es conceptualizada como una mera consecuencia jurídica. La jurisprudencia reciente, sin embargo, ha calificado las consecuencias accesorias como un "tercer grado de sanciones".

## 1.2 El Decomiso (Arts. 127 Y Ss. CP)

El decomiso consiste en la **confiscación o pérdida de la cosa procedente del delito**, o la empleada para su ejecución, siendo adjudicada al Estado. Su finalidad estriba en evitar el provecho de los efectos o ganancias provenientes de la comisión delictiva. La LO 1/2015, en transposición de la Directiva 2014/42/EU, reformuló la regulación de esta institución.

## **2. La Extinción De La Responsabilidad Penal**

Este módulo aborda las diversas circunstancias bajo las cuales la responsabilidad penal, una vez contraída, puede cesar o extinguirse. Se examinarán tanto las causas que afectan a las personas físicas como aquellas aplicables a las personas jurídicas.

### **2.1 Causas de Extinción para Personas Físicas**

La responsabilidad penal de las personas físicas puede extinguirse por diversas causas, entre las cuales se incluyen:

- Muerte del reo
- Cumplimiento de condena
- Remisión definitiva
- Indulto
- Perdón del ofendido
- Prescripción del delito
- Prescripción de la pena

### **2.2 Causas de Extinción para Personas Jurídicas**

Asimismo, se contemplan las causas de extinción de la responsabilidad penal de las personas jurídicas, que atienden a la naturaleza específica de estas entidades.



### 3. La Responsabilidad Civil Derivada Del Delito

La responsabilidad civil derivada del delito, también conocida como responsabilidad civil "ex delicto", tiene como finalidad principal la reparación del daño causado por la comisión de un hecho delictivo. A diferencia de la responsabilidad penal, que busca sancionar al infractor, la responsabilidad civil persigue restablecer el equilibrio patrimonial o moral de la víctima, indemnizándola por los perjuicios sufridos.

#### 3.1 Naturaleza Extracontractual

Aunque se origine de un hecho delictivo, la responsabilidad civil tiene una naturaleza predominantemente extracontractual, es decir, surge de un daño causado sin que exista un vínculo contractual previo entre el responsable y la víctima. Su objetivo es la reparación íntegra del perjuicio, buscando devolver a la víctima a la situación en la que se encontraría de no haberse producido el delito.

#### 3.2 Acumulación y Extensión

La acción civil de responsabilidad puede acumularse a la acción penal en el mismo proceso judicial, facilitando que la víctima obtenga una indemnización sin necesidad de iniciar un procedimiento civil separado. Su extensión abarca tres formas principales de reparación:

- **Restitución:** Consiste en la devolución del bien objeto del delito (por ejemplo, el coche robado).
- **Reparación del Daño:** Busca restaurar el estado anterior al delito (por ejemplo, reparar un bien dañado).
- **Indemnización:** Compensación económica por los perjuicios sufridos, incluyendo daños materiales (daño emergente y lucro cesante), daños morales y, en algunos casos, perjuicios futuros, siempre que guarden una relación de causalidad con el delito cometido.



### 3.3 Requisitos Para El Ejercicio (Materiales Y Procesales)

Para el ejercicio de la acción de responsabilidad civil derivada del delito, se deben cumplir ciertos requisitos:

- **Requisitos Materiales:** Existencia de un daño efectivo, relación de causalidad entre el delito y el daño, y que el daño sea evaluable económicamente. El daño puede ser patrimonial (material o lucro cesante) o extrapatrimonial (moral).
- **Requisitos Procesales:** Generalmente, la acción civil se ejercita conjuntamente con la acción penal, aunque puede reservarse para un proceso civil posterior. La legitimación activa corresponde a la víctima o a sus herederos, y la pasiva recae sobre el responsable del delito y, en su caso, los responsables civiles subsidiarios o directos.

### Esquema 1: Presupuestos y Naturaleza de las Consecuencias Jurídicas

Tipo de Responsabilidad	Naturaleza y Finalidad
<b>Penal</b>	Punitiva y Preventiva (Sancionar al infractor y evitar futuros delitos).
<b>Civil</b>	Reparadora (Restablecer el daño causado a la víctima).

### Esquema 2: Reglas de la Prescripción

Concepto	Responsabilidad Penal	Responsabilidad Civil Derivada del Delito
<b>Plazo</b>	Varía según la gravedad del delito o la pena.	Generalmente, los mismos plazos que la acción penal o plazos específicos del derecho civil (ej. 1 año desde firmeza de sentencia).
<b>Inicio de Cómputo</b>	Desde la comisión del delito (o conocimiento, en algunos casos).	Desde que la acción penal es ejercitable o desde la firmeza de la sentencia penal.
<b>Efecto</b>	Extingue la posibilidad de perseguir el delito o ejecutar la pena.	Extingue la posibilidad de reclamar la reparación del daño.

# Tema 4: Adquisición Y Transmisión De La Posesión

La posesión constituye una figura nuclear del Derecho Civil, cuya adquisición y transmisión se rige por principios específicos que determinan tanto la capacidad de los sujetos como los modos mediante los cuales puede obtenerse. Este documento analiza exhaustivamente los mecanismos de adquisición posesoria, desde la capacidad de las personas físicas y jurídicas hasta las distintas vías legales establecidas en el ordenamiento civil español.

## 1. Naturaleza Y Capacidad En La Adquisición Posesoria

Conviene precisar que la posesión, figura nuclear del Derecho Civil, puede ser adquirida no solo por las personas físicas, sino también por las personas jurídicas. Nótese, a mayor abundamiento, que estas últimas gozan de la capacidad de adquirir y poseer toda clase de bienes, conforme a lo dispuesto en el art. 38 del Código de Comercio.

Una vez sentada la capacidad de las personas jurídicas, el análisis se desplaza a la capacidad posesoria de las personas físicas. El ordenamiento civil establece que todas las personas pueden adquirir la posesión de las cosas, así como de los animales, lo que incluye a los menores de edad, a los mayores de edad y a las personas con discapacidad.

La adquisición efectiva de la posesión, no obstante, requiere un **ánimo mínimo**, entendido como la *voluntad de poseer*. Esta voluntad implica una capacidad natural de entender y querer la posesión. De esta premisa se derivan las siguientes implicaciones prácticas, que resultan de especial interés para el operador jurídico:

- **Menores de edad:** Necesitan la asistencia de sus representantes o tutores para el ejercicio de las acciones que de la posesión nazcan a su favor.
- **Personas con discapacidad:** Debe examinarse el caso concreto para observar las medidas de apoyo que se hayan establecido. Así, *verbigracia*, si una anciana con Alzheimer (Elena) tiene una medida de apoyo que le impide adquirir la posesión de bienes inmuebles sin la asistencia de su curador (su hijo Juan), necesitará ineludiblemente su asistencia para la adquisición de tales bienes. Si bien Elena puede ser poseedora, para adquirir o transmitir la posesión requerirá la asistencia de otra persona.



## 2. Modos De Adquirir La Posesión

La posesión se adquiere según las vías previstas en el art. 438 del Código Civil, distinguiéndose dos grandes modalidades: **la aprehensión corporal y las formalidades legales.**

### 2.1 Vía De La Aprehensión Corporal

Esta vía comprende la ocupación material de la cosa o derecho poseído y el hecho de quedar las cosas sujetas a la acción de la voluntad del adquirente. Se resume en la **aprehensión corporal**, que implica ejercer un poder directo sobre la cosa.

*Ejemplo Canónico:* El momento en que un sujeto (Juan) que alquila una moto toma posesión material de esta, ejerciendo un poder directo sobre ella, deviniendo poseedor.

### 2.2 Vía De Los Actos Propios Y Formalidades Legales

Esta segunda vía incluye los actos propios y formalidades legales para adquirir tal derecho posesorio. En estos supuestos, **la ley permite la adquisición de la posesión sin necesidad de la entrega material**. Nótese que la posesión se traspasa simplemente con el cumplimiento de los actos y formalidades legales establecidas.

Dentro de esta categoría, se distinguen tres submodos:



#### Por Tradición

Mecanismo empleado para la transmisión de los derechos reales. La posesión puede adquirirse por:

- El otorgamiento de escritura pública de venta (el comprador de una vivienda adquiere la posesión en este momento, no cuando entra a vivir).
- El acuerdo o conformidad de los contratantes.
- La entrega de los títulos de pertenencia al comprador.



#### Por Ministerio De La Ley

Ocurre cuando una disposición legal específica convierte a una persona en poseedor sin la aprehensión material o corporal. El supuesto más notable es la **aceptación hereditaria**, que permite a los herederos tomar posesión de los bienes desde un momento anterior a la aceptación de la herencia.



#### Por Vía Judicial

Se produce cuando el Juez pone en posesión de determinados bienes (e.g., hereditarios) a quienes los hayan adquirido por herencia.

### 3. Esquemas De Adquisición Posesoria

El dominio de la adquisición posesoria pasa por la comprensión de su doble estructura: la capacidad del sujeto y las vías de adquisición.

#### 3.1 Estructura De La Capacidad Posesoria (Art. 443 CC)

Sujeto Poseedor	Requisito De Capacidad	Mecanismo De Actuación	Advertencia/Limitación
Todas las Personas (Menores, Mayores, Discapacitados)	<i>Ánimus Minimum</i> (Voluntad de poseer)	Capacidad natural de entender y querer la posesión	Necesitan asistencia para <i>ejercitar acciones</i> (Menores) o <i>adquirir/transmitir</i> (Discapacitados, según medida de apoyo)
Personas Jurídicas	<i>Ius Possidendi</i>	Adquirir y poseer toda clase de bienes (Art. 38 CCom)	---

#### 3.2 Modos De Adquisición De La Posesión (Art. 438 CC)

Modalidad De Adquisición	Naturaleza De La Adquisición	Submodos Específicos
1. Aprehensión Corporal	Adquisición <i>fáctica</i> (Poder directo)	Ocupación material de la cosa o sujeción a la voluntad
2. Formalidades Legales	Adquisición <i>ficcional</i> (Sin entrega material)	<b>Tradición</b> (Escritura, acuerdo, entrega de títulos), <b>Ministerio de la Ley</b> (Aceptación hereditaria), <b>Vía Judicial</b>

#### 3.3 Conclusión Jurídica

En síntesis, la posesión se adquiere por dos vías: bien a través de la ocupación, es decir, de la aprehensión corporal de un objeto, o mediante las formalidades legales y los actos propios establecidos, encontrando en esta última categoría la tradición, la adquisición por ministerio de la ley y la adquisición judicial de la posesión.

# Tema 5: La Protección De La Posesión

## 1. Fundamento Y Principios De La Protección Posesoria

La protección de la posesión constituye un pilar esencial en el tráfico jurídico, articulándose en torno a la **presunción de legitimidad** del poseedor. El ordenamiento confiere amparo al poseedor por el simple hecho de su afirmación posesoria, otorgándole protección *aun cuando ulteriormente se demuestre que carece del derecho de propiedad* sobre el bien en cuestión.

El principio elemental de esta protección se encuentra en el **derecho a ser respetado en la posesión**, tal como preceptúa el art. 446 del Código Civil (CC).

A mayor abundamiento, el sistema jurídico repudia enérgicamente la adquisición violenta de la posesión, estableciendo el art. 441 CC que ningún tercero puede adquirir de modo violento dicha posesión. Es crucial destacar que esta protección posesoria se concede legítimamente a **todo poseedor**, extendiéndose incluso a aquel cuya posesión sea *clandestina o violenta*. Esta particularidad es un aspecto que a menudo suscita confusión.

## 2 La Acción De Tutela Judicial De La Posesión: Régimen Procesal

Cuando se produce una vulneración violenta de la posesión, el poseedor tiene derecho a interponer la correspondiente acción judicial. El procedimiento específico para la defensa de la posesión es la **tutela judicial de la posesión**, recogida en el art. 250.1, apartado 4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

Este procedimiento judicial, enmarcado en el juicio verbal, busca la **restitución en la posesión** de quien ha sido ilegalmente despojado de esta.

### 2.1 Plazo De Caducidad

El ejercicio de la acción posesoria está sujeto a un riguroso **plazo de caducidad de un año**. Todas las demandas tendentes a recobrar la posesión de un bien deben interponerse *desde el acto de perturbación o despojo*. Si se excede este plazo, la demanda no será admitida, obligando al interesado a recurrir a la acción reivindicatoria, que, en este caso, es una acción de carácter *proprietario*.

## 2.2 Modificaciones Legislativas Y Legitimación

### 2.2.1 Restitución Inmediata

La LEC fue objeto de modificación en 2018, introduciéndose un apartado que prevé la **restitución inmediata** para aquellos poseedores que hubieran sido *ilegalmente despojados de su vivienda*. Así, ante la ocupación de un inmueble (como el caso de Pepe), existe un cauce procesal que permite ejercitar una acción posesoria para la recuperación en el menor tiempo posible.

## 2.3. Legitimación Posesoria (Activa Y Pasiva)

El correcto ejercicio de esta acción exige determinar quién está legítimamente habilitado para demandar (legitimación activa) y contra quién debe dirigirse la demanda (legitimación pasiva).

### 1. Legitimación Activa (¿Quién Puede Demandar?)

La doctrina y la jurisprudencia establecen que la legitimación para ejercitar la tutela judicial de la posesión recae tanto sobre el **propietario** (poseedor mediato) como sobre el **arrendatario** (poseedor inmediato), cuando este último sufre la ocupación del inmueble.

### 2. Legitimación Pasiva (¿Contra Quién Se Dirige La Acción?)

La acción posesoria se dirige, en principio, **contra el despojante**. No obstante, debe observarse la existencia de una excepción fundamental en el caso de la transmisión a un tercero:

- Si el despojante original (Laura) transmite la posesión a un tercero (Paco), y **este tercero adquirió el bien de buena fe**, el poseedor originario (Juan) **no podrá dirigirse contra él**. Ello se debe al principio de que *la posesión adquirida de buena fe equivale al título*.

# 3. Esquemas Procesales Y Conceptuales (Para El Examen)

## 3.1 Esquema 1: Flujo De Protección Posesoria Y Plazos

Etapa	Acto De Defensa	Vía Judicial	Plazo De Caducidad	Consecuencia Del Exceso
I. Ataque Posesorio	Despojo o Perturbación (Violenta)	Tutela Judicial de la Posesión (Art. 250.1.4. <sup>a</sup> LEC)	<u>Un año</u> desde el acto de despojo	No Admisión de la Demanda; Obligación de interponer Acción Reivindicatoria (Propietaria)
II. Recuperación Inmediata	Despojo Ilegal de Vivienda	Juicio Verbal (Restitución Inmediata)	<u>Un año</u>	Pérdida de la vía posesoria

## 3.2 Esquema 2: La Acción Publiciana (Aproximación Doctrinal)

Conviene reseñar, a efectos de completar el estudio de la defensa posesoria, la existencia de la acción publiciana. Esta acción está concebida para proteger al *poseedor en concepto de dueño*. Si bien nuestro ordenamiento jurídico reconoce esta acción, su uso en la práctica es infrecuente, puesto que los poseedores suelen acudir preferentemente a la tutela judicial de la posesión (art. 250.1.4.<sup>a</sup> LEC) por su mayor sencillez y especificidad procesal.

# Tema 6: Extinción De La Posesión

El estudio de la extinción posesoria, figura que guarda similitud con la pérdida de los derechos reales ya analizada, se fundamenta en el art. 460 del Código Civil (CC), precepto que enumera de manera taxativa las causas que determinan la pérdida de la posesión.

Conforme a esta disposición, existen cuatro factores principales que pueden dar lugar a la extinción posesoria:

1. Abandono de la cosa
2. Cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito
3. Destrucción o pérdida total de la cosa
4. Posesión de otro

A continuación, se procede al examen pormenorizado de cada uno de estos modos extintivos.

## 1. Causas De Extinción De La Posesión

### 1.1 El Abandono De La Cosa

El abandono consiste en situar el bien en unas circunstancias tales que, socialmente, se deduzca su desinterés y la voluntad de renunciar a la posesión. *Verbigracia*, si un sujeto (Manolo) abandona su bicicleta dejándola tirada en medio del monte.

Conviene destacar que el abandono no se presume y, por imperativo legal, su existencia debe ser probada por todo aquel que tenga un interés legítimo en su existencia. Así, quien encuentre un bien supuestamente abandonado y pretenda su apropiación deberá acreditar la existencia del acto abdicativo.

## 2. La Cesión Posesoria Y Destrucción De La Cosa

### 2.1 La Cesión Posesoria

La cesión de la posesión se produce cuando, como consecuencia de un título oneroso o gratuito preexistente, se transfiere dicha posesión a un tercero.

No obstante, **no toda cesión conlleva la extinción** de la posesión para el cedente. Es un aspecto que se confunde con frecuencia:

#### Título Traslativo

La extinción de la posesión solo se produce si el título por el que se cede la posesión tiene **carácter traslativo de la propiedad**.

#### Título No Traslativo

Si el propietario cede el bien bajo un título que no implica transmisión de la propiedad, como el **arrendamiento**, se produce una cesión de la posesión, pero esta *no extinguirá la posesión que conserva el propietario*. En este supuesto coexisten dos posesiones: la del propietario (mediata) y la del arrendatario (inmediata).

### 2.2 Destrucción O Pérdida Total De La Cosa

Al igual que sucede en la extinción de los derechos reales, si la cosa sobre la que recae la posesión resulta totalmente destruida o perdida, el poseedor ya no puede ejercer señorío alguno sobre ella, lo que determina *automáticamente* la extinción posesoria.

## 3. Distinción Entre Bien Mueble E Inmueble

Es preciso distinguir la naturaleza del bien afectado:

#### Bienes Inmuebles

Si un bien inmueble se destruye, la posesión se extingue de forma automática.

#### Bienes Muebles

Si se pierde un bien mueble, como un teléfono móvil, la posesión no se extingue inmediatamente. El art. 461 CC establece que la cosa mueble **no se entiende por perdida** mientras se halle bajo el poder del poseedor, aun cuando este ignore su paradero actual. Por ende, un sujeto (Elena) que pierde su móvil conserva la posesión hasta que el bien *pase a poder de un tercero*.

### 3.1 Extinción Jurídica

Al margen de la destrucción física, puede producirse una **extinción jurídica** de la posesión. Esto acaece cuando el bien *queda fuera del comercio de los hombres*. Si, por ejemplo, se produce un cambio en el ordenamiento jurídico que prohíbe la comercialización de ciertos bienes o servicios (e.g., la prohibición del comercio del tabaco), la posesión de dichos bienes se tendrá por extinguida jurídicamente.



# 3. La Posesión De Otro Y Resumen Analítico

## 3.1 La Posesión De Otro

La posesión puede perderse por la **posesión de otro**. Esta causa extintiva ocurre cuando un tercero entra en la posesión de un bien y la mantiene durante un **periodo superior a un año**. La posesión se pierde automáticamente por el poseedor original, *aun cuando este se oponga* o esté en contra de tal posesión ajena.

- **Efectos:** El poseedor original (Juan), si se percata de la ocupación de su casa tras, *verbigracia*, tres años, **ya no podrá ejercitar la acción posesoria** para recuperar la posesión del inmueble. El poseedor despojado deberá, por tanto, acudir a las **acciones en defensa de la propiedad** (como la reivindicatoria), dado que la posesión *como tal* se ha extinguido y la ostenta el tercero.

# 4. Resumen Analítico De La Extinción Posesoria (Para El Examen)

## 4.1 Esquema: Causas Y Requisitos De La Pérdida De La Posesión (Art. 460 CC)

Causa Extintiva	Fundamento Material	Requisito/Excepción Clave
<b>1. Abandono</b>	Acto de desapoderamiento material y anímico	No se presume; requiere prueba por el interesado.
<b>2. Cesión</b>	Transferencia del <i>corpus posesorio</i>	El título debe ser <i>traslativo de la propiedad</i> para extinguir la posesión del cedente.
<b>3. Destrucción/ Pérdida Total</b>	Imposibilidad de ejercicio de señorío	<b>Muebles:</b> La posesión persiste aun ignorando el paradero, hasta que la cosa pasa a <i>poder de tercero</i> . <b>Jurídica:</b> La cosa queda fuera de comercio.
<b>4. Posesión de Otro</b>	Despojo o posesión contra la voluntad del antiguo poseedor	Mantenimiento de la posesión por el tercero durante <b>más de un año</b> . Conlleva pérdida de acciones posesorias.

# Tema 7: Liquidación del Estado Posesorio

El fin de la posesión, especialmente cuando deviene de una controversia judicial que falla en contra del poseedor, exige la liquidación del estado posesorio. Este proceso resuelve los conflictos generados por los *frutos*, los *gastos* y los *deterioros o pérdidas* que haya sufrido la cosa durante el tiempo que duró la posesión.

Nótese que la clave de la liquidación reside en la calificación de la posesión, distinguiendo rigurosamente entre el **poseedor de buena fe** y el **poseedor de mala fe**. Esta distinción determina quién es responsable, quién debe indemnizar y quién tiene derecho a retener los frutos o ser compensado por los gastos.

*Verbigracia:* El caso de una gestora que subarrienda un local sin ser la propietaria: los ingresos son frutos, las reparaciones son gastos y los daños por fumar son deterioros. Al ser despojada por el verdadero propietario (María), la **buena o mala fe** de la gestora definirá sus derechos y obligaciones.



# 1. Régimen de los Frutos: Rendimiento Económico

Los **frutos** son el rendimiento económico que la cosa ha producido. El régimen de liquidación es radicalmente distinto en función del conocimiento que el poseedor tenía sobre su título.

## Poseedor de Buena Fe

El **poseedor de buena fe** tiene derecho a hacer suyos los frutos percibidos mientras su posesión no sea legalmente interrumpida, tal como establece el art. 451 del Código Civil (CC).

**Interrupción legal:** La interrupción de la posesión, que pone fin al derecho a percibir frutos, se produce bien por el **poseedor haber sido citado judicialmente** o por el **acto de conciliación** (un medio para evitar el juicio).

## Poseedor de Mala Fe

Si se demuestra que la posesión era de **mala fe**, el tratamiento es sustancialmente más gravoso. El poseedor de mala fe queda obligado a abonar los frutos percibidos y, además, aquellos **frutos que el poseedor legítimo hubiera podido percibir**.

## 2. Régimen de los Gastos: Clasificación y Abono

Cuando se liquida el estado posesorio, la responsabilidad de los gastos recae sobre el poseedor o el nuevo titular en función de la naturaleza de dichos gastos, clasificándose el Código Civil en tres categorías.

		
<p><b>Gastos Necesarios (Preservación)</b></p> <p>Los <b>gastos necesarios</b> son aquellos imprescindibles para la conservación de la cosa.</p> <p><b>Régimen de abono:</b> Se abonan tanto al <b>poseedor de buena fe</b> como al de mala fe. El poseedor de mala fe es indemnizado por estos gastos (ej. reparar el techo para evitar que el local se inunde) a fin de evitar un enriquecimiento sin causa del poseedor legítimo.</p>	<p><b>Gastos Útiles (Mejora)</b></p> <p>Los <b>gastos útiles</b> son aquellos encaminados a <b>mejorar la cosa</b> (e.g., modernizaciones o reformas que incrementen el valor).</p> <p><b>Régimen de abono:</b> Solo se abonan al <b>poseedor de buena fe</b>.</p>	<p><b>Gastos de Puro Lujo o Recreo (Adorno)</b></p> <p>Los <b>gastos de puro lujo o recreo</b> son los que solo satisfacen el deseo de adorno o embellecimiento, no redundando en una utilidad necesaria ni mejorando objetivamente la cosa.</p> <p><b>Régimen de abono:</b> No se abonan a <b>ningún poseedor</b>.</p>

### 3. Responsabilidad por Deterioros y Pérdidas

La liquidación posesoria debe determinar la responsabilidad por los deterioros o pérdidas que la cosa haya sufrido durante el transcurso de la posesión.

*Ejemplo:* Si la gestora se deja un cigarrillo encendido y se quema el local, se produce una pérdida de utilidad.

#### Poseedor de Buena Fe

El **poseedor de buena fe no responde** del deterioro o pérdida de la cosa. Únicamente responderá en los casos en que se hubiera procedido con **dolo**.

#### Poseedor de Mala Fe

El **poseedor de mala fe responderá siempre y en todo caso** por los deterioros o pérdidas.

**Agravación:** Su responsabilidad se extiende **incluso a los casos de fuerza mayor** cuando, de forma maliciosa, hubiera retrasado la entrega de la cosa tras la orden judicial.

# 4. Esquema Compendio: Liquidación del Estado Posesorio (Clave)

La siguiente tabla resume el régimen de la liquidación posesoria en función de la calificación del poseedor, constituyendo un punto neurálgico del examen:

<b><u>Concepto a Liquidar</u></b>	<b>Poseedor de Buena Fe (Art. 451 CC)</b>	<b>Poseedor de Mala Fe</b>
<b>Frutos</b>	Hace suyos los frutos hasta la interrupción legal de la posesión.	Obligado a devolver los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir.
<b>Gastos Necesarios</b>	Se abonan (indemnización).	Se abonan (indemnización).
<b>Gastos Útiles</b>	Se abonan (indemnización).	No se abonan.
<b>Gastos Lujo/Recreo</b>	No se abonan.	No se abonan.
<b>Deterioro o Pérdida</b>	No responde (salvo dolo).	Responde siempre, incluso por fuerza mayor si hubo retraso malicioso en la entrega.

# **BLOQUE 3**

**DERECHO DE PROPIEDAD: el  
Derecho Real más primitivo**

# Tema 1: Introducción al Derecho de Propiedad

## 1. Concepto y Naturaleza del Derecho de Propiedad

### 1.1 Definición Codificada (Art. 348 CC)

El art. 348 del Código Civil (CC) define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

Nótese que esta definición hace un énfasis primordial en las facultades de *gozar* y *disponer*. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia han manifestado una reticencia a acoger esta definición de forma exclusiva, pues su literalidad podría sugerir que, ante la privación de alguna de estas facultades, el derecho de propiedad se pierde.

### 1.2 Definición Jurisprudencial: El Señorío Abstracto y Unitario

Frente a la limitación del CC, la jurisprudencia (como se evidencia en las sentencias del Tribunal Supremo (TS) de 3 de diciembre de 1946 y 2 de octubre de 1975, entre otras) define la propiedad bajo un concepto más amplio y potente:

#### Señorío Abstracto

El **dominio** es el señorío abstracto y unitario sobre la cosa, no la suma de facultades de las que el propietario puede verse privado temporalmente.

#### Integridad Potencial

Esta privación temporal no implica la pérdida de la integridad potencial de su derecho, pues el dominio es determinante de la posibilidad de recuperación efectiva de todas las facultades dominicales.

- **Verbigracia:** Si el propietario de un piso lo alquila (arrendamiento), temporalmente pierde la facultad de **disposición** (entendida aquí como posesión o *ius possidendi*). Sin embargo, aun cuando el derecho esté gravado por un arrendamiento, servidumbre o usufructo, el propietario siempre conserva el señorío abstracto y unitario sobre el inmueble y, por tanto, la **posibilidad de recuperarlo en el futuro**.

# 2. La Propiedad como Derecho Absoluto

La propiedad confiere a su titular el **más amplio poder sobre la cosa**, de forma que el propietario puede obtener libremente del objeto de su derecho las más amplias posibilidades o utilidades que aquél pueda proporcionarle.

El derecho de propiedad **prevalece sobre cualquier otro derecho** o facultad que se pueda tener sobre una cosa.

## 2.1 Derechos Reales Limitados

En este contexto, surge la figura de los **Derechos Reales Limitados** (también conocidos como *Iura in re aliena*):

### Características

- Son una **cesión de facultades** por parte del propietario para que sean ejercitadas por otra persona.
- Confieren a su titular un **señorío parcial sobre la cosa**, permitiendo obtener de ella **determinadas utilidades**, pero no el poder absoluto.

### Ejemplo de Contraste

El propietario de un piso tiene **todas las facultades** (explotación, uso, habitación). Si lo arrienda, cede una facultad limitada al arrendatario. El arrendatario, con su **facultad limitada** por el arrendamiento, no tiene el poder absoluto de disposición sobre el inmueble.

# 3. El Carácter No Absoluto de la Propiedad: La Función Social

Pese a la concepción del derecho de propiedad como el poder de dominación más amplio, este **ya no es un derecho ilimitado o absoluto**, como pudo serlo en el Derecho Romano.

## 3.1 Límites Constitucionales (Art. 33 CE)

La **Constitución Española (CE)**, en su art. 33, proclama el derecho de todos los españoles a la **propiedad privada**. No obstante, el mismo precepto constitucional establece un límite fundamental: la **función social**, que debe ejercerse siempre **de acuerdo con las leyes**.

La existencia de esta limitación por **interés social** evita perjuicios a terceros y a la colectividad:

### Evita Perjuicios Estéticos o Funcionales

Por ejemplo, se evita que la construcción de un rascacielos al lado de la playa la deje en sombra o que se rompa con la estética de un lugar histórico (ej. Románico).

### Organiza la Convivencia

Los **planes urbanísticos** limitan la capacidad constructiva y organizan las zonas industriales, residenciales, etc., lo que implica limitar el derecho de propiedad en función del interés general.

# 3. Límites Legales y Esquema Evolutivo

## 3.1 Límites Legales (Art. 348 CC)

El carácter limitado de la propiedad se corrobora en el propio art. 348 CC, al definir el derecho con la cláusula: "sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".

En consecuencia, el derecho de propiedad, si bien no es absoluto, sí constituye el más amplio poder de dominación que el ordenamiento jurídico permite tener sobre las cosas.

## 3.2 Esquema: Evolución y Límites de la Propiedad

Aspecto	Definición (Art. 348 CC)	Carácter (Jurisprudencia)	Límite (Art. 33 CE)
Concepto	Derecho de gozar y disponer	Señorío abstracto y unitario	Derecho a la Propiedad Privada
Alcance	Plenitud de facultades	Mantiene integridad potencial pese a gravámenes	No es Ilimitado/Absoluto
Restricción	Limitaciones establecidas en las leyes	Cesión temporal de facultades ( <i>Iura In re aliena</i> )	<u>Función Social</u> (De acuerdo con las leyes)

# Tema 2: Contenido del Derecho de Propiedad

## 1. Límites Verticales del Derecho de Propiedad: Vuelo y Subsuelo

El derecho de propiedad no es un derecho absoluto. Esto se confirma tanto por la lógica como por el derecho positivo:

- **Función Social:** La propiedad debe atender a la **función social**, según lo exige el art. 33 de la Constitución Española.
- **Limitaciones Legales:** El art. 348 del Código Civil ya adelanta que el goce y la disposición de una cosa se entienden "sin más limitaciones que las establecidas en las leyes".

### 1.1 Extensión Vertical (*Vuelo y Subsuelo*)

Frente a la pregunta de si el propietario de un terreno es dueño del mismo hasta el núcleo terrestre o de forma infinita hacia el cielo (vuelo y subsuelo), la respuesta es **no**.

Aunque se sea dueño del suelo y, en principio, se tenga derecho al vuelo y al subsuelo, existen **límites importantísimos** que impiden, por ejemplo, construir un rascacielos infinito o 200 pisos hacia arriba.

El dominio vertical tiene sus fronteras bien marcadas.

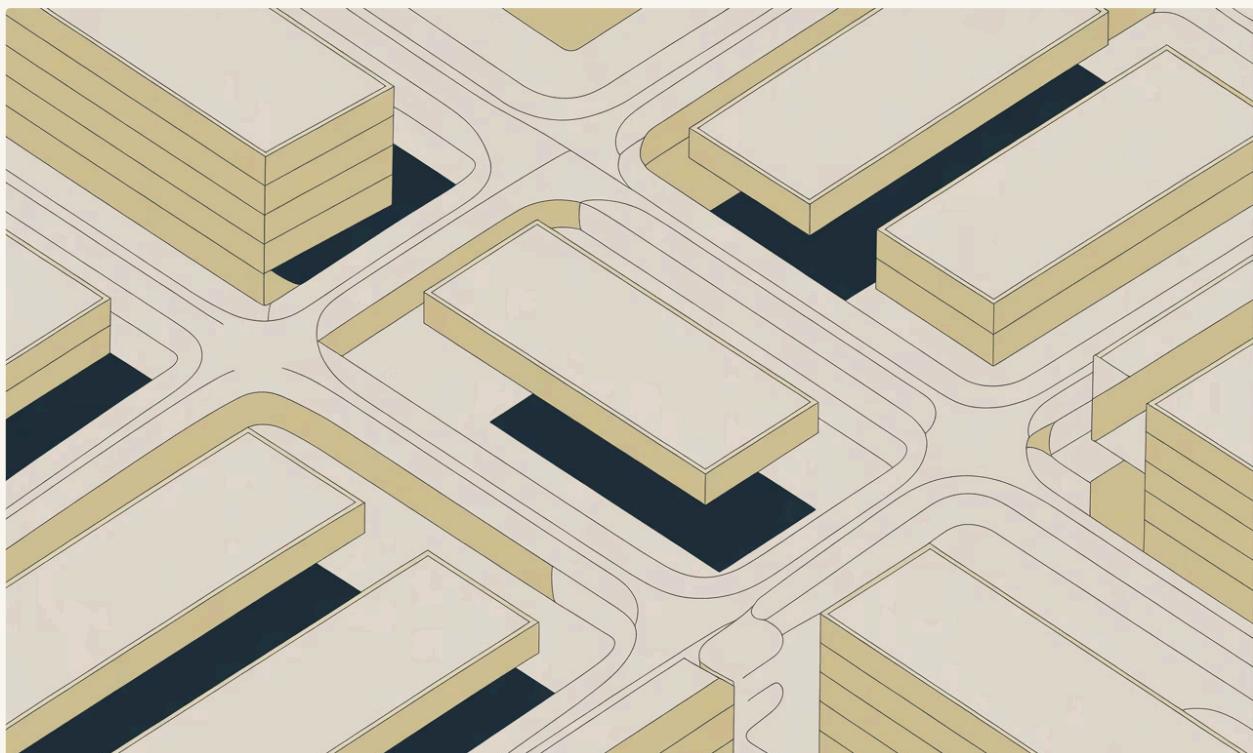
## 2. Normativa Urbanística y Límites Legales

Los límites a la propiedad son la norma y se imponen legalmente. Un ejemplo clave que afecta directamente al propietario es la normativa urbanística.

Casi siempre existirá un **plan urbanístico** (municipal o autonómico) que establecerá con precisión las restricciones a la construcción para garantizar la función social:

Altura Máxima	Usos Permitidos	Retranqueos
Altura máxima de construcción.	Usos permitidos (residencial, comercial).	Retranqueos (distancias a linderos, etc.).

Estos límites sustantivos, que también abarcan aspectos **medioambientales** y de **patrimonio histórico**, son cruciales para el examen.



## 2.1 Inmutabilidad del Límite ante la Reforma Procesal

Es fundamental notar que, a pesar de la reciente reforma introducida por la **Ley Orgánica 1/2025** para mejorar la eficiencia de los procedimientos judiciales (incluidos aquellos en la jurisdicción contencioso-administrativa), esta modificación es de carácter **procesal**.

- La reforma procesal **no cambia la existencia ni el contenido** de estos límites sustantivos al derecho de propiedad.
- Las reglas sobre qué se puede construir o no siguen estando en las **leyes específicas de urbanismo, medioambiente, etc., y en el Código Civil**.

# Tema 3: Limitaciones del Derecho de Propiedad

## 1. Límites Genéricos del Dominio (Interés Privado Amplio)

Los límites genéricos son aplicables a **cualquier derecho** subjetivo, no solo a la propiedad.

### El Abuso de Derecho

Regulado en el art. 7.2 del Código Civil (CC).

- **Prohibición:** Prohíbe ejercer un derecho de forma **abusiva**.
- **Criterio:** El ejercicio debe sobrepasar **manifiestamente sus límites normales**.
- **Efecto:** Causar un **perjuicio a un tercero** sin que el titular obtenga una **utilidad real o legítima**. Ejercer tu derecho solo para dañar a otro es un abuso.

### Actos de Emulación

Muy relacionados con el abuso de derecho.

- **Naturaleza:** Son actos que, aunque no sobreponen formalmente los límites del derecho, se realizan con la **única intención de molestar o perjudicar a un tercero**.
- **Condición:** Deben realizarse **sin un interés propio serio y legítimo**.

### Ius Usus Innocui (Uso Inocuo)

Es un concepto más debatido doctrinalmente.

- **Idea:** Un propietario no debería poder impedir un **uso inocuo** de su propiedad por parte de un tercero.
- **Definición de Uso Innocuo:** Es un uso que **no causa ningún perjuicio** al propietario.
- **Ejemplo Clásico:** Pasar momentáneamente por la plaza de garaje vacía del vecino para maniobrar mejor al aparcar en la tuya. Este uso facilita la maniobra al tercero y no causa daño al propietario.

- ❑ **Nota Procesal sobre Conflictos Civiles (LO 1/2025):** Si estas situaciones (abuso de derecho, emulación, uso inocuo) generan un conflicto civil, la **Ley Orgánica 1/2025** ha impulsado la obligatoriedad de acudir a los **Medios Adecuados de Solución de Controversias (MASC)**, como la mediación o conciliación, antes de interponer la demanda civil. La tramitación del juicio civil también ha visto cambios generales para aumentar la eficiencia.

## 2. Límites Específicos del Dominio

Los límites específicos derivan de **leyes concretas** y se clasifican según el interés que protegen.

### A. Límites en Interés Público

Buscan proteger **intereses generales**, vinculados a la **función social** del art. 33 de la CE.

La lista es **enorme** y responde a necesidades colectivas. Ejemplos incluyen límites por:

- Defensa Nacional
- Seguridad de personas y cosas
- Protección del Medio Ambiente
- Patrimonio Histórico
- Legislación de costas
- Navegación aérea o fluvial
- Carreteras, vías de comunicación
- Urbanismo

**Nota Procesal sobre Conflictos con la Administración (LO 1/2025)**: Cuando estos límites (e.g., una norma urbanística o medioambiental) generan un conflicto con la Administración, la vía para resolverlo es la **jurisdicción contencioso-administrativa**. La LO 1/2025 también ha modificado aspectos procedimentales en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para buscar mayor agilidad, aunque las reglas sustantivas sobre el límite en sí no han cambiado.

## B. Límites en Interés Privado (Relaciones de Vecindad)

Se centran en las **relaciones de vecindad**, que son un conjunto de normas dispersas en el CC y leyes especiales.

### Objeto

Buscan solucionar los conflictos que **inevitablemente surgen** entre propietarios de **fincas colindantes**.

### Fundamento

Si cada propietario actuara sin mirar al vecino, la convivencia sería imposible y se generaría molestias constantes. El derecho establece **restricciones recíprocas** para buscar el **equilibrio**.

#### Ejemplos de Molestias:

- Construir un edificio tan alto que **tapa completamente las vistas** al vecino.
- Plantar **árboles enormes pegados a la linde** que quitan toda la luz.

**Ejemplos de Normas:** Distancias para plantar árboles, reglas sobre luces y vistas, desague de tejados, medianería, etc.

**Jurisdicción:** Si surge un conflicto entre vecinos, se acudirá normalmente a la jurisdicción civil.

- Nota Procesal sobre Conflictos entre Vecinos (LO 1/2025):** Si hay un conflicto entre vecinos, la LO 1/2025 ahora exige en muchos casos **intentar un MASC** (mediación, conciliación) antes de interponer la demanda civil.

### 3. Esquema: Tipos de Límites del Dominio

<u>Tipo de Límite</u>	<u>Origen Normativo</u>	<u>Interés Protegido</u>	<u>Ejemplos</u>	<u>Jurisdicción Típica</u>
<b>Genérico (Amplio)</b>	Art. 7.2 CC (y doctrina)	Propio derecho/Moral social	Abuso de Derecho, Actos de Emulación, <i>Ius Usus Innocui</i>	Civil (con MASC previo)
<b>Específico (Público)</b>	Leyes específicas (Urbanismo, Costas, etc.)	General (Función Social - Art. 33 CE)	Normativa Urbanística, Patrimonio Histórico, Defensa Nacional	Contencios o- Administrativa
<b>Específico (Privado)</b>	CC y Leyes Especiales (Relaciones de Vecindad)	Privado (Equilibrio entre colindantes)	Distancias para árboles, Luces y Vistas, Desagües	Civil (con MASC previo)

Este esquema resume de forma clara y estructurada los tres tipos principales de límites del dominio, permitiendo identificar rápidamente su origen normativo, el interés que protegen, ejemplos concretos de aplicación y la jurisdicción competente para resolver los conflictos que puedan surgir en cada caso.

# Tema 4: Acciones Que Protegen La Propiedad

## 1. Acciones En Defensa De La Propiedad (Armas Del Propietario)

### 1.1 Acción Reivindicatoria (Restitución Posesoria)

La acción reivindicatoria es la acción **por excelencia** del propietario y se define en función de los sujetos y el objeto.

- **Definición Canónica:** Es la acción que tiene el **propietario no poseedor** contra el **poseedor no propietario** para obtener la **restitución de la cosa**, siempre que el poseedor **no tenga justo título para poseer**.
- **Ejemplo Clave:** Pepe (propietario no poseedor) contra Marta (poseedora no propietaria sin justo título) para recuperar la posesión del inmueble. El propietario está legitimado para percibir los frutos (renta, si arrendara) que genera el inmueble, facultad que está siendo perturbada por la posesión de Marta.

### 1.2 Requisitos Jurisprudenciales (TS)

La jurisprudencia establece tres requisitos necesarios para el ejercicio exitoso de la acción reivindicatoria:

#### Título De Dominio Del Actor

El propietario que ejerce la acción debe **acreditar un título de dominio** por cualquier medio admitido en derecho.

#### Posesión Del Demandado

El demandado debe estar en **actual posesión de la propiedad** (quien no posee no puede ser objeto de la acción).

#### Identificación Perfecta De La Cosa

La cosa debe estar **perfectamente identificada**. Este requisito es crucial en la práctica, pues una descripción antigua o insuficiente (e.g., linderos erróneos en una escritura) puede impedir al propietario probar que la cosa perturbada es realmente su propiedad.

- **Efectos del Éxito:** Si la acción prospera, el juez dictará **sentencia de condena al demandado**, obligándolo a **restituir la cosa reclamada** (Marta quedará obligada a restituir la posesión a Pepe).

## 2. Acción Declarativa (Reconocimiento Del Derecho)

La acción declarativa es similar a la reivindicatoria, pero difiere en el objeto perseguido:

- **Objeto:** Pretende la **afirmación o reconocimiento del derecho de propiedad** frente a quien lo discute o se lo atribuye como suyo.
- **Diferencia clave con la Reivindicatoria:** No es necesario que el demandado sea poseedor; solo se requiere que **discuta la condición de propietario** o actúe como si lo fuera.
- **Ejemplo:** Pepe ejerce una acción declarativa contra su hermana Marta, aunque ella no esté poseyendo el inmueble, si esta actúa como si fuera la propietaria para que la sentencia **deje reconocido que Pepe es el verdadero titular**.

### 2.1 Acción Negatoria (Declaración De Libertad)

- **Objeto:** Declarar que la **propiedad está libre de cargas o gravámenes** a favor de terceras personas.
- **Fin:** El propietario busca dejar claro que **tiene todas las facultades** (pleno dominio) y que **ningún tercero ostenta ninguna facultad limitada** sobre el terreno (no hay servidumbres, cargas ni gravámenes).



# 3. Acciones En Defensa De Derechos Limitados (Armas Del Tercero)

## 3.1 Acción Confesoria (Reconocimiento Del Derecho Limitado)

Esta acción es un arma a disposición del titular de una **facultad limitada** (*Iura in re aliena*), y no del propietario.

- **Titular:** Quien ostenta una facultad limitada (e.g., un arrendatario, un usufructuario, o el titular de una servidumbre).
- **Objeto:** Hacer valer su **derecho limitado**. Se ejerce **contra el propietario** para que este **reconozca y respete** dicho derecho, eliminando todo obstáculo que se oponga a su ejercicio.
- **Ejemplo:** El titular de una servidumbre de paso la ejerce para obligar al propietario de la finca sirviente a reconocer y respetar su derecho limitado de paso, que le es necesario.



## 3.2 Otras Acciones De Protección De La Propiedad

### Acción De Deslinde

- Objeto:** Es el derecho de todo propietario a **deslindar su propiedad y fijar sus límites**.
- Vías de Ejercicio:** Puede llevarse a cabo por acuerdo entre las partes, mediante **jurisdicción voluntaria** o a través de **juicio declarativo ordinario**.

## 3.3 Tercería De Dominio (Evitar Embargo De Propiedad Ajena)

- Objeto:** Es la acción del propietario para **evitar el embargo** de su propiedad (o la ejecución que pesa sobre ella) **fruto de un procedimiento contra otro sujeto**.
- Mecanismo:** El propietario alega ante la autoridad judicial que el bien objeto de embargo **no es del deudor**, sino que es suyo. Se evita que se confunda su patrimonio (el de un tercero) con el patrimonio del deudor ejecutado.

## 4. Esquema: Tipos De Acciones Protectoras De La Propiedad

Acción	Titular Legitimado	Objeto De La Acción	Requisito Posesorio
<u>Reivindicatoria</u>	Propietario poseedor	no Restitución de la cosa	El demandado debe ser el poseedor sin justo título
<u>Declarativa</u>	Propietario	Afirmación/Reconocimiento del derecho de propiedad	No requiere que el demandado posea, solo que discuta el título
<u>Negatoria</u>	Propietario	Declarar la propiedad libre de cargas o gravámenes	Demostrar que el gravamen discutido no existe
<u>Confesoria</u>	Titular de derecho limitado ( <i>Iura in re aliena</i> )	Reconocimiento y respeto del derecho limitado (e.g., servidumbre)	---
<u>Tercería De Dominio</u>	Propietario	Evitar el embargo por deuda ajena	Probar que el bien embargado es de su dominio (no del deudor)

# Tema 5: Clase De Ocupación

## 1. Concepto De Ocupación

La ocupación es el primer modo de adquirir la propiedad que nombra el art. 609 del Código Civil (CC).

- **Definición Canónica:** Entendemos la ocupación como la **toma de posesión de una cosa que no tiene dueño**.
- **Fundamento del Título:** El título del nuevo propietario no deriva de ningún transmitente; está basado en la **toma de posesión lícita de la cosa**.

La cosa sin dueño puede serlo por dos motivos:

1. **Nunca lo tuvo (*res nullius*)**.
2. **Fue abandonada (*res derelicta*)**.

## 2. Requisitos De La Ocupación

Para que la ocupación se configure legalmente, debe cumplir con **requisitos objetivos** y **requisitos subjetivos**.

### 2.1 Requisitos Objetivos

Los requisitos objetivos se refieren a las características que debe reunir la cosa objeto de la ocupación:

#### 1. Ausencia de Dueño (Res Nullius o Res Derelicta):

- **Res nullius:** La cosa nunca tuvo dueño.
- **Res derelicta:** La cosa sí tuvo dueño, pero fue abandonada.

#### Cosa Ocupable por Naturaleza:

La cosa debe ser, por su naturaleza, susceptible de ocupación.

- **Cosas Ocupables (Art. 610 CC):** Son ocupables los **tesoros ocultos** y las **cosas muebles abandonadas**.
  - **Ejemplos:** Si Javier encuentra una perla en una ostra, se entiende *res nullius* y puede cogerla. Si encuentra un tenedor abandonado (*res derelicta*), puede tomar su posesión.

### Excepciones y Prohibiciones de Ocupación:

- **Animales:** Tras la reciente modificación de los artículos 610 y 611 del CC, se **elimina la referencia** a la ocupación de los animales que son objeto de caza y pesca.
- **Bienes Inmuebles:** No son ocupables **en ningún caso**. *Ejemplo:* Javier no podría ocupar una casa abandonada al pie de la playa.
- **Productos del Mar (Excepción):** Aunque los productos del mar o su ribera (e.g., una concha) son generalmente ocupables, no lo son los provenientes de **naufragios** o los arrojados o caídos durante la **navegación marítima o aérea**, pues la ley ordena ponerlos a disposición de la autoridad marítima correspondiente.



## 2.2 Requisitos Subjetivos

Los requisitos subjetivos se refieren a las condiciones que debe reunir la persona que realiza la ocupación:

**1. Capacidad (Aptitud de Entender y Querer):** Se requiere que el ocupante tenga la **aptitud de entender y querer el acto de la toma de posesión**.

- Los **menores** pueden adquirir por ocupación, si bien para ejercitar los derechos que de esa posesión nazcan, necesitarán a sus representantes legales.
- *Ejemplo:* Si Carla (tres años) coge un objeto del suelo, probablemente no está entendiendo la toma de posesión, por lo que no se daría la ocupación.

**2. Intención de Quedarse con la Cosa (Animo):** El ocupante no solo debe entender y querer la posesión, sino que debe tener la **intención de quedarse esa cosa**.

- *Ejemplo:* Si se coge un objeto del suelo y se lo da a alguien, no se puede hablar de ocupación, ya que no hay intención de quedarse con la cosa.

# Tema 6: Clases de Ocupación

Nótese que la ocupación se configura en el ordenamiento civil como uno de los modos originarios de adquirir la propiedad, conforme a lo dispuesto en el art. 610 del Código Civil (CC). Este precepto, que ha sido objeto de reciente modificación, establece un ámbito de aplicación preciso, determinando que se adquieren por ocupación los siguientes bienes:

- **Bienes apropiables por su naturaleza**: Se infiere que deben ser bienes susceptibles de apropiación material y que, dada su naturaleza, puedan ser objeto de tráfico jurídico.
- **Cosas que carecen de dueño (*res nullius*)**: Este es el requisito esencial y tradicional de la ocupación, que distingue este modo de adquisición del hallazgo.
- **El tesoro oculto**.
- **Las cosas muebles abandonadas (*res derelicta*)**: Es decir, aquellas que su dueño ha dejado voluntariamente de poseer con intención de renunciar a la propiedad.

La aplicación de la ocupación reviste un **interés crucial** para el Derecho Civil, por cuanto permite la incorporación de bienes al patrimonio sin necesidad de un título traslativo o derivativo, exigiendo meramente la **aprehensión material de la cosa con ánimo de hacerla propia**.

## 1. Clases Específicas de Ocupación Reguladas en el Código Civil

A mayor abundamiento de la regla general del art. 610 CC, el propio Código regula supuestos específicos que, aunque se reconducen a la ocupación, presentan regímenes singulares que flexibilizan o modulan el requisito de la *res nullius* o *res derelicta*. Conviene analizar estos casos específicos que, de darse las condiciones legales, habilitan la adquisición por ocupación, aun cuando la cosa pueda tener dueño conocido:

## 2. Ocupación de Animales Perdidos y Abandonados (Art. 611 CC)

El art. 611 CC ha sido objeto de reciente modificación, estableciendo como **regla general** la obligación de restitución.

- **Regla de Restitución (Principio General):** Quien encuentre a un animal perdido debe **restituirlo a su propietario** o al responsable de su cuidado, siempre que conozca su identidad.
- **Excepción a la Restitución (Deber de Aviso a la Autoridad):** En el supuesto de que un animal se halle abandonado y existan **indicios fundados de maltrato**, el hallador queda eximido de la obligación de devolverlo a su propietario, debiendo, en su lugar, avisar a las autoridades competentes.



## 3. Ocupación de Enjambres, Palomas, Conejos y Peces (Arts. 612 y 613 CC)

Estos preceptos regulan situaciones de especialidad que, en puridad, suponen una adquisición por ocupación alternativa que no exigiría el estricto cumplimiento de los requisitos generales, puesto que la cosa, *prima facie*, sí tiene dueño.

### A. Ocupación de Enjambres (Art. 612 CC)

El régimen de los enjambres de abejas distingue entre los derechos del propietario original y las facultades del poseedor del fundo ajeno:

1. **Derecho de Persecución:** El propietario del enjambre tiene derecho a perseguirlo sobre el fundo ajeno, si bien está obligado a **indemnizar al poseedor** de este el daño causado. Si el fundo estuviere cercado, necesitará el consentimiento del dueño para penetrar en él.
2. **Adquisición por el Poseedor del Fundo:** El poseedor de la finca puede **ocupar o retener** el enjambre si el propietario **no lo persigue o cesa de perseguirlo durante dos días consecutivos**.

### B. Ocupación de Animales Amansados (Art. 612 CC *in fine*)

Los animales amansados están sujetos a un régimen de **reclamación temporal** por parte de su propietario:

- **Plazo de Reclamación:** El propietario tiene derecho a reclamarlos dentro de **20 días**, a contar desde su ocupación por otro.
- **Efecto de la Extinción del Plazo:** Pasado dicho término, pertenecerán al que los haya cogido y conservado.

## C. Ocupación de Animales de Criadero (Art. 613 CC)

El art. 613 CC establece una forma de adquisición *ope legis* respecto de las palomas, conejos y peces, cuya propiedad pasa al dueño del criadero vecino en el que se aposenten, bajo la condición de la buena fe:

- **Regla de Adquisición:** Las palomas, conejos y peces que de su respectivo criadero pasaren a otro perteneciente a distinto dueño serán propiedad de este.
- **Requisito de Buena Fe (Límite Negativo):** Es imprescindible que dichos bienes no hayan sido atraídos por medio de algún artificio o fraude. La *ratio legis* es impedir que la adquisición se consume por vía del hurto o apropiación indebida, lo que exige que el nuevo propietario no haya provocado esta situación.

## 4. El Tesoro Oculto: Régimen de Propiedad y Límites por el Patrimonio Histórico

El tesoro oculto es uno de los bienes cuya adquisición por ocupación se contempla en el art. 610 CC.

### 4.1 Concepto y Régimen de Adquisición (Art. 352 CC)

Conforme al art. 352 CC, el tesoro se define por las siguientes notas esenciales, cuyo cumplimiento es inexcusable para su consideración legal:

- **Naturaleza:** Es una cosa mueble.
- **Valor:** Debe ser preciosa.
- **Conocimiento:** Ha de ser ignorada.
- **Propiedad:** Su propiedad no puede averiguarse.

Mientras no es descubierto y ocupado, el tesoro carece de dueño. Una vez descubierto **por casualidad** y ocupado:

- Pasa a ser propiedad pro indiviso de quien lo descubrió.
- Se reparte la propiedad al 50% con el dueño del terreno en el que se encontró la cosa.

#### Elemento

**Naturaleza:** Cosa mueble, preciosa e ignorada.

**Propietario Final:** Pro indiviso (50% descubridor / 50% dueño del terreno).

#### Descubrimiento

**Condición Legal:** Por casualidad.

**Propietario Final:** Tesoro pasa a ser dominio privado.

#### Requisito

**Condición Legal:** No debe poderse averiguar su propiedad.

**Propietario Final:** Condición *sine qua non* para la adquisición por ocupación.

# 5. Límites de la Ley del Patrimonio Histórico y el Hallazgo (Art. 44 LPH)

Nótese que el régimen del art. 352 CC no es aplicable a los objetos que posean los valores propios del patrimonio histórico español. Esta excepción se encuentra regulada en el art. 44 de la Ley del Patrimonio Histórico (LPH), cuyo régimen difiere sustancialmente:

- **Propiedad:** El descubrimiento no hace adquirir la propiedad al hallador ni al dueño del lugar del hallazgo. El tesoro en este caso pasa a ser de dominio público.
- **Derecho de Compensación:** Al hallador y al dueño del terreno les corresponde, a partes iguales entre sí, el valor por el que se tase el objeto. Por tanto, la titularidad no se adquiere, sino que se compensa su valor económico.

**ADVERTENCIA:** Este límite resulta de capital importancia para el examen, toda vez que restringe la aplicación práctica del art. 352 CC en supuestos con trascendencia histórica o cultural.

# 6. El Hallazgo (Régimen de Cosas Presumiblemente Perdidas)

El régimen del hallazgo, regulado en los arts. 615 y 616 CC, opera como un modo de adquisición de la propiedad residual, aplicable a cosas muebles que, por sus circunstancias, **presumiblemente se han perdido** y no han sido abandonadas. El hallazgo se distingue de la ocupación (*res derelicta*) porque la cosa perdida se entiende que mantiene a su dueño, y la obligación primaria del hallador es la restitución.

## 6.1 Obligaciones Inexcusables del Hallador (Art. 615 CC)

**Hallador** se considera a quien encuentra la cosa y la recoge, apoderándose de ella, bastando que tenga capacidad para adquirir la posesión. Si la cosa no da señales de estar perdida y parece abandonada, el hallador, actuando de buena fe, no contrae los deberes del hallador, pues puede creerse ante una adquisición por ocupación (*res nullius o derelicta*).

Los deberes del hallador son duales y de obligado cumplimiento:

- **Deber de Restitución:** Debe restituirla a su anterior poseedor o dueño legítimo, si conoce su identidad.
- **Deber de Consignación:** Si no conoce la identidad del poseedor, debe consignarla al alcalde del pueblo donde se verificó el hallazgo.
- **Deber de Conservación:** Mientras no entregue la cosa, debe conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia.
- **Deber de Publicidad:** Una vez encontrada, se debe proceder a publicar el hallazgo de acuerdo con la costumbre, durante dos domingos consecutivos, para conocimiento del interesado.
- **Deber de Venta y Consignación (Bienes Deteriorables):** Si la cosa no pudiese conservarse sin deterioro o sin hacer gastos que disminuyan notablemente su valor, deberá venderse en pública subasta tras ocho días desde el segundo anuncio, sin haberse presentado el dueño, y se consignará el valor recibido.

## 7. Derechos Derivados del Hallazgo y Procedimiento (Art. 616 CC)

La condición de hallador no solo conlleva deberes, sino que también otorga una serie de derechos compensatorios, recogidos en el art. 616 CC:

- **Derecho de Premio o Recompensa:** El hallador tiene derecho a recibir el premio prometido por el titular de la cosa. Si no se prometió premio, o si lo prefiere al prometido, tiene derecho al que fije la ley:
  - La décima parte (1/10) del valor de la cosa (si este no sobrepasa dos mil pesetas, según la ley).
  - La vigésima parte (1/20) por el exceso.
- **Derecho de Indemnización:** Tiene derecho a ser indemnizado por los gastos y perjuicios que le haya ocasionado la cosa y su entrega.
- **Derecho de Adquisición Final (Art. 615.4 CC):** Tiene derecho a adquirir lo hallado o su precio si se vendió, si transcurren dos años desde la segunda publicación sin presentarse el dueño.

# 7.1 Procedimiento y Plazos del Hallazgo (Arts. 615-616 CC)

Fase del Hallazgo	Plazo / Condición	Efecto / Consecuencia
<b>I. Deber Primario</b>	Conocimiento de identidad del dueño/poseedor.	Restitución inmediata.
<b>II. Consignación</b>	No conocimiento del dueño/poseedor.	Consignación al Alcalde del pueblo del hallazgo.
<b>III. Publicidad</b>	Una vez consignada la cosa.	Publicación (2 domingos consecutivos, según costumbre).
<b>IV. Venta anticipada</b>	Si la cosa es deteriorable o los gastos disminuyen notablemente su valor.	Venta en pública subasta (tras 8 días del 2º anuncio) y consignación del valor recibido.
<b>V. Adquisición Final</b>	Pasan <b>2 años</b> desde la segunda publicación sin presentarse el dueño.	El hallador adquiere la propiedad o el precio consignado.
<b>VI. Derecho de Premio</b>	Si se presenta el dueño.	Recibe premio prometido o la parte legal (art. 616 CC).
<b>VII. Indemnización</b>	Si se presentan gastos o perjuicios por la cosa.	Derecho a ser indemnizado.

El régimen del hallazgo constituye un equilibrio entre la protección del derecho de propiedad del dueño original y el reconocimiento de los esfuerzos y gastos del hallador, estableciendo un sistema de plazos y obligaciones que garantiza la seguridad jurídica en la adquisición de bienes muebles perdidos.

# Tema 7: Accesión

El estudio de la accesión se configura como un mecanismo de adquisición de la propiedad, en virtud del cual el titular de un bien deviene propietario de todo aquello que este produzca o de lo que se le incorpore, ya sea de modo natural o artificial. Así lo establece el art. 353 del Código Civil (CC), que concibe la accesión como un **derecho** inherente a la propiedad de los bienes.

La accesión se clasifica en dos grandes modalidades, en función de su origen: **accesión por producción o accesión por incorporación**. A continuación, se examinan ambas figuras.

## 1. Accesión Por Producción O Accesión Discreta

Esta modalidad se refiere al derecho del dueño de un bien a hacer suyos los frutos que este genere. El art. 354 CC es el precepto clave, al indicar que **pertenecen al propietario** los frutos **naturales, industriales y civiles** (vid. Esquema I).

1. **Frutos Naturales:** Son aquellos que el bien produce sin que medie la intervención del hombre, es decir, por medio de las fuerzas naturales. Un ejemplo de fruto natural, una vez separado del árbol, serían los melocotones de una finca (**ejemplo:** Pablo, el dueño de la finca, es el propietario de los melocotones).
2. **Frutos Industriales:** Son los que generan los predios de cualquier especie como resultado del cultivo o trabajo, implicando, por tanto, la intervención de la mano del hombre.
3. **Frutos Civiles:** Estos se derivan de una relación jurídica constituida sobre el bien, como es el caso del precio del arrendamiento o renta que se percibe por el alquiler de un inmueble (**ejemplo:** si Pablo arrienda la finca a Juan, el precio del arrendamiento se considera fruto civil).

## 2. Accesión Por Incorporación O Accesión Continua

Se trata de la concepción **típica** de la accesión, en virtud de la cual el propietario **hace suyo** lo que a sus bienes se les **une o incorpora**. Esta incorporación puede ser (1) **natural** (debida a fuerzas de la naturaleza) o (2) **artificial** (debida a la mano del hombre).

Además, la clasificación puede atender a la **naturaleza de los bienes concurrentes**, distinguiéndose entre accesión **mobiliaria** (de mueble a mueble), **inmobiliaria** (de inmueble a inmueble) o **mixta** (de mueble a inmueble o viceversa).

### 3. Principios Rectores De La Accesión

El régimen jurídico de la accesión se articula en torno a dos principios fundamentales:

#### *Accessorium Sequitur Principale*

Este aforismo, regulado en el art. 375 CC, significa que **lo accesorio sigue a lo principal**. El propietario de la cosa principal adquiere la titularidad de la cosa accesoria que se le incorpore.

#### *Superficie Solo Cedit*

Exclusivo de los inmuebles y regulado en los arts. 358 y ss. CC, este principio significa que el propietario del terreno adquiere por accesión lo que a él se incorpora. En este contexto, el **terreno** se considera la **cosa principal** y todo lo que se le une (ej. un edificio) la **cosa accesoria** (ejemplo: Julia, dueña de un terreno, adquiere el edificio que sobre él se levante, al considerarse el terreno la cosa principal).

### 4. Accesión Inmobiliaria

La accesión inmobiliaria, regulada en los arts. 358 a 374 CC, se rige por el principio de **superficie solo cedit**. Conforme a este, todo lo edificado, plantado o sembrado en un predio, así como las reparaciones que se realicen, pertenecen al dueño del suelo. Nótese que el legislador establece una **presunción iuris tantum** de que ha sido el propietario del suelo quien efectuó dichas construcciones, siembras o plantaciones.



Dentro de la accesión inmobiliaria, la doctrina distingue dos subtipos, según la naturaleza de la incorporación:

1. **Accesión de Inmueble a Mueble** (construcción, siembra, plantación).
2. **Accesión de Inmueble a Inmueble** (accesiones fluviales).

## 5. Accesiones Inmobiliarias Fluviales

Las accesiones inmobiliarias fluviales, relevantes para el examen, se regulan en los arts. 366 a 374 CC. Se caracterizan por ser mutaciones en el terreno producidas por la fuerza de la naturaleza, no por la acción intencionada del hombre. Los cuatro supuestos contemplados son:

01

### Aluvión (Art. 366 CC)

Consiste en la incorporación paulatina y lenta de piedras u otras sustancias que la corriente natural del río, por efecto de la erosión, va arrastrando y sedimentando en predios ribereños.

02

### Abulsión (Art. 368 Y 369 CC)

Se produce por el **efecto violento** de la corriente de un río, que segregá una **porción conocida de terreno o árboles** de un predio y los deposita en otro.

- **Terreno:** Pertenece al dueño del terreno donde se deposita.
- **Árboles (art. 369 CC):** Pertenece al propietario del terreno de depósito, si bien los antiguos dueños disponen de **un mes** para reclamarlos, debiendo **abonar los gastos** de recogida o puesta en lugar seguro en caso de hacerlo.

## 7. Mutación De Cauce Y Formación De Islas

### Mutación De Cauce (Arts. 370-372 CC)

Implica cambios en el curso del agua que ocurren de forma **natural e indefinida**. El Código Civil distingue:

- **Cauce abandonado (art. 370 CC):** Si un río varía su curso por naturaleza y abandona un cauce, este, que era de dominio público, pasa a ser de **propiedad privada**.
- **Nuevo cauce (art. 372 CC):** Si el río abre un nuevo cauce en una propiedad privada, dicho cauce pasa a ser de **dominio público** si es navegable o flotable. El propietario original puede recobrarlo si las aguas lo dejan seco, bien por causas naturales o mediante trabajos autorizados (**ejemplo:** la finca de Laura, si un nuevo río navegable surge en ella, el cauce será de dominio público).
- **Aislamiento de Finca (art. 374 CC):** Si la corriente del río se divide en brazos aislando una parte del terreno, el propietario original **conserva su propiedad** sobre el terreno aislado.

## Formación De Islas (Art. 371 CC)

Se distingue según el tipo de río:

- **Mar o río navegable**

(pertenecientes al Estado): La isla formada pertenece al **Estado**.

- **Río no navegable (art. 371 CC):**

La isla pertenece a los **dueños de las orillas más cercanas**. Si la isla se halla en medio del río, se divide longitudinalmente por la mitad.



## 8. Esquema I: Modalidades De Accesión

Modalidad	Definición	Régimen Jurídico
Por Producción (Discreta)	Adquisición de los frutos que el bien produce (art. 354 CC).	Lo accesorio sigue a lo principal.
Por Incorporación (Continua)	Adquisición de lo que se une o incorpora (natural o artificialmente) al bien.	Se rige por <i>accessorium sequitur principale</i> o <i>superficie solo cedit</i> (arts. 358 y ss. CC).

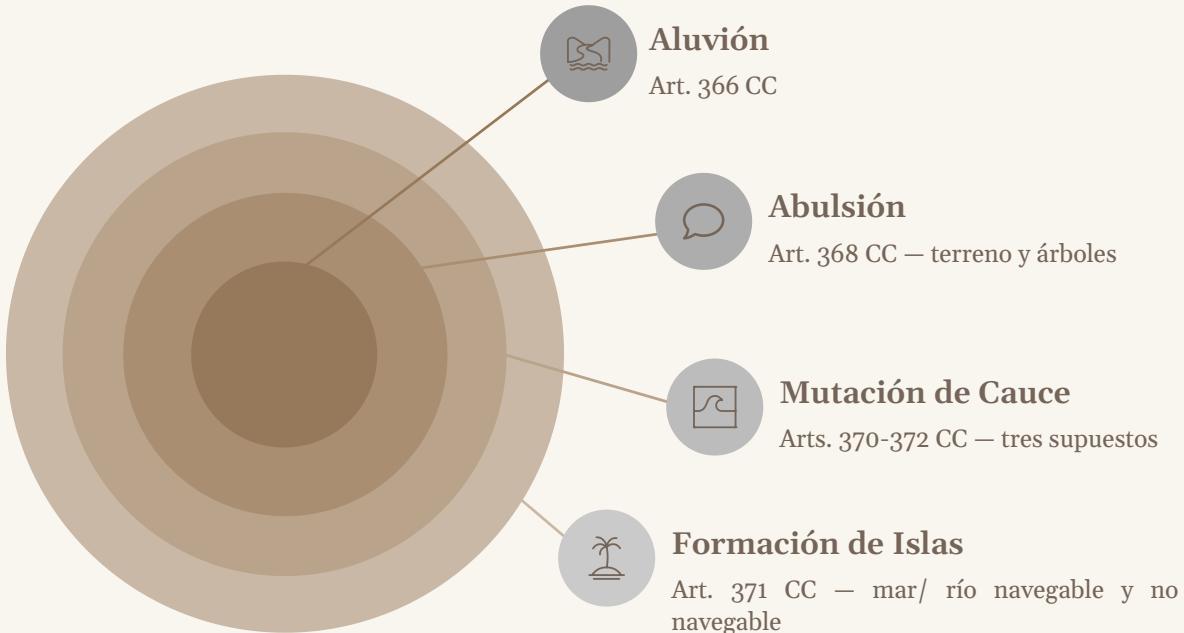
## 9. Accesión Mobiliaria

La accesión mobiliaria, que opera **de mueble a mueble**, se produce cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen o mezclan de tal modo que forman una sola, sin que se pueda separar sin detrimento. Las figuras principales se recogen en el **art. 375 y ss. CC**. [por completar: La clase no desarrolla las figuras de la accesión mobiliaria (unión, mezcla, especificación), por lo que solo se consignan las referencias normativas]

## 10. Comparativa: Accesión Inmobiliaria Vs. Mobiliaria

Criterio	Accesión Inmobiliaria (Arts. 358–374 CC)	Accesión Mobiliaria (Arts. 375–383 CC)
Principio Rector	<i>Superficie solo cedit</i> (El suelo es lo principal)	<i>Accessorium sequitur principale</i> (Lo principal atrae a lo accesorio)
Objeto	De Inmueble a Inmueble (fluvial) o de Mueble a Inmueble	De Mueble a Mueble
Casos Típicos	Aluvión, Abulsión, Mutación de cauce, Formación de islas	Unión, Especificación Mezcla/Commixtión,

## 11. Esquema II: Clasificación De Las Accesiones Inmobiliarias Fluviales (Arts. 366–374 CC)



Nótese, a modo de conclusión, que el régimen de la accesión en el Código Civil es complejo, atendiendo la **naturaleza del bien** (mueble o inmueble) y el **origen de la incorporación** (natural o artificial), siendo crucial el juego de los principios de *superficie solo cedit* y *accessorium sequitur principale*.

# Tema 8: Accesión Inmobiliaria

La accesión en bienes inmuebles artificiales se rige por el principio de **superficie solo cedit**, en virtud del cual el propietario del suelo adquiere la titularidad de todo aquello que se incorpora a su predio. Esto se fundamenta en el art. 358 CC, que establece que lo **edificado, plantado o sembrado** en predios ajenos pertenece al dueño de los mismos, con sujeción a los artículos siguientes.

El sistema se completa con la **presunción iuris tantum** (admite prueba en contrario) del art. 359 CC, según la cual todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario del suelo y a su costa.

A continuación, se analizan los distintos supuestos de accesión artificial:

## 1. Accesión Artificial En Suelo Propio Con Materiales Ajenos

Este supuesto se regula en el art. 360 CC. Se caracteriza por la acción del **propietario del suelo** (Pepe) que realiza obras o plantaciones utilizando **materiales de un tercero** (los albañiles/Manolo).

### Regla General:

- **Pertenencia:** Los materiales se incorporan al suelo, y, por tanto, pertenecen al propietario del suelo (Pepe). El dueño del suelo hace suyas las plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos.
- **Obligación del Dueño del Suelo:** El propietario del suelo debe **abonar el valor** de dichos materiales a su dueño original (Manolo).

### Consideración de la Mala Fe del Dueño del Suelo (Pepe):

- El art. 360 CC contempla el caso en que el dueño del suelo actúa de **mala fe** (ej., al decir a Laura que puede construir y luego no pagar los materiales).
- **Pertenencia:** Aun existiendo mala fe, el edificio o construcción (el altar) **sigue perteneciendo** al dueño del terreno (Pepe), por estar construido en su suelo.
- **Responsabilidad:** El propietario del suelo estará obligado al **resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados**.
- **Retirada:** Si los materiales (el altar de Laura) pueden ser retirados **sin menoscabo** de la obra o plantación, el dueño de los materiales tiene derecho a retirarlos.

## 2. Accesión Artificial En Suelo Ajeno Con Materiales Propios

Este supuesto se centra en la figura del **tercero** que, con sus propios materiales, edifica, siembra o planta en un terreno que **sabe** que pertenece a otro (Pepe). La mala fe del incorporante es el elemento central.

### 2.1 Mala Fe Del Incorporante (Laura)

#### Pérdida De Lo Incorporado

El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno **pierde** lo edificado, plantado o sembrado (los tomates) sin derecho a ninguna indemnización.

#### Derecho Del Dueño Del Suelo (Pepe)

El propietario del terreno tiene el derecho de exigir que el incorporante (Laura) **recoja** sus siembras y **deje el terreno en su estado primitivo**.

### 2.2 Mala Fe Recíproca

Se da cuando el incorporante (Laura) sabe que planta en suelo ajeno y el dueño del suelo (Pepe) lo **consiente**.

**Efectos:** Ambos tienen los **mismos derechos** que si hubieran actuado de **buena fe**. Esto significa que los bienes incorporados (los tomates) serían del dueño del suelo (Pepe), y este tendría la obligación de pagar el precio de dichos bienes a la incorporante (Laura).

### 2.3 Particularidad: Materiales De Tercero De Buena Fe

El art. 365 CC establece una regla especial cuando los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que **no es de mala fe**.

- **Responsabilidad del Dueño del Terreno (Pepe):** El dueño del terreno (Pepe) deberá responder del valor de los materiales de forma subsidiaria.
- **Condición:** Esta responsabilidad subsidiaria solo se aplica en el **solo caso de que el que los emplee (Laura) no tenga bienes con qué pagar**.
- **Ejemplo:** Si Laura no tiene dinero para pagar los tomates de Manolo (tercero de buena fe), Manolo puede dirigirse contra Pepe para que pague de forma subsidiaria.

### 3. Accesión Inmobiliaria Natural (Fluvial)

Bajo este epígrafe se regulan los supuestos de accesión **de inmueble a inmueble** producidos por la acción de la naturaleza, especialmente la fuerza de las aguas fluviales.

#### 3.1 Aluvión

El aluvión implica el **acrecimiento paulatino** que las heredades confinantes con las riberas de los ríos reciben por efecto de las **corrientes continuas de agua**.

**Pertenencia:** Los sedimentos, piedras y bienes nuevos que el río va dejando se **incorporan a la propiedad** de los dueños de las heredades ribereñas.

Nótese el régimen de los **estanques o lagunas** dispuesto en el art. 367 CC:

- **Disminución Natural:** Los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas **no adquieren el terreno descubierto** por la disminución natural de las aguas.
- **Crecidas Extraordinarias:** Tampoco pierden el terreno que las aguas inundan en las crecidas extraordinarias.

La razón es que los ríos aumentan y disminuyen su caudal por las estaciones o sequías; si el arroyo de Pepe desaparece por sequía, ese suelo **no se incorpora** a su terreno, y si el río inunda la finca de Pepe, este **no pierde** su propiedad, sino que esta se ve temporalmente ocupada.

#### 3.2 Abulsión

La abulsión ocurre cuando la corriente de un río, arroyo o torrente **segrega** de una heredad de su ribera una **porción conocida de terreno** y la transporta a otra heredad. Se asocia a **fenómenos extraordinarios o fuertes tormentas**.

**Pertenencia:** El **dueño de la finca a la que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad** de esta, aunque acabe en la finca de otro (Laura). Los bienes, sedimentos o piedras que llegan al terreno de Laura siguen perteneciendo a Pepe.

#### 3.3 Mutación De Cauce

Se refiere a los cambios de curso de los ríos, distinguiéndose dos supuestos:

- **Cauce Abandonado:** Los cauces de los ríos que quedan **abandonados por variar naturalmente el curso** de las aguas pertenecen a los **dueños de los terrenos ribereños** en toda la longitud respectiva a cada uno. Por tanto, si el río deja de pasar por la casa de Pepe, este se convierte en propietario del terreno por donde pasaba el río.
- **Cauce Abierto en Heredad Privada:** El cauce abierto en heredad privada **pasará a formar parte del dominio público**. El dueño de la heredad recobrará el terreno siempre que las aguas vuelvan a dejarlo seco.

## 4. Formación De Islas Y Esquema Resumen

### 4.1 Formación De Islas

El art. 373 CC regula la pertenencia de las islas que se van formando en los ríos a través de arrastres superiores.

01	02	03
<b>Pertenencia</b> Pertenecen a los <u>dueños de los márgenes u orillas más cercanas</u> a cada una.	<b>Isla Media</b> Si la isla se halla en <b>medio del río</b> , pertenece a los <b>dueños de ambos márgenes</b> , dividiéndose entonces <u>longitudinalmente por mitad</u> .	<b>Cercanía</b> Si la isla distase de un margen más que de otro, será por completo <u>dueño de ella el del margen más cercano</u> .

### 4.2 Esquema: Accesión Artificial En Suelo Ajeno Con Materiales Propios

Hipótesis	Regla de Accesión (Pertenencia)	Consecuencia y Sanción	Fundamento Legal
<b>Mala Incorporante</b> (Laura)	<b>Fe</b> Pierde lo incorporado (los tomates).	<u>Sin derecho a indemnización.</u> El dueño del suelo (Pepe) puede exigir que recoja y reponga el terreno.	Art. 362 CC.
<b>Mala Fe Recíproca</b> (Laura + Pepe)	<b>Buena fe</b> <i>ficionada.</i> Los bienes son del dueño del suelo (Pepe).	El dueño del suelo (Pepe) debe <u>pagar el precio</u> de los materiales a Laura.	Art. 362 (interpretación).
<b>Materiales de Tercero</b> (Manolo)	Los bienes son del dueño del suelo (Pepe).	El dueño del suelo (Pepe) responde <u>subsidiariamente del valor</u> de los materiales, solo si el incorporante (Laura) es insolvente.	Art. 365 CC.

Con todo, se han repasado los dos grandes grupos de la accesión inmobiliaria: la accesión natural (fluvial: aluvión, abulsión, mutación de cauce y formación de isla), que permite a un propietario ver su terreno incrementado o disminuido, y la accesión por incorporación artificial (con materiales ajenos o en suelo ajeno con materiales propios o ajenos).

# Tema 9: Accesión Invertida

**La Accesión Invertida o Extralimitación de la Construcción** es una figura de construcción jurisprudencial (Sentencias del Tribunal Supremo) que constituye una excepción al principio romano clásico del *superficie solo cedit* (lo construido accede al suelo), visto en el art. 358 CC.

Este supuesto tiene lugar cuando un propietario, al construir un edificio, ocupa de buena fe parte del suelo colindante, invadiendo parcialmente el terreno limítrofe.

**Caso Práctico:** El ejemplo de Pepe, cuyo garaje se excede 25 centímetros en el chalet de su vecina Marta, es un claro caso de accesión invertida.

## 1. La Inversión Del Principio

El Tribunal Supremo **invierte el criterio tradicional** al considerar que, en estos casos, lo edificado sobre el suelo tiene un valor económicamente superior al suelo invadido en sí mismo. La construcción (el todo) se considera el elemento principal y el suelo ajeno invadido (la parte) el accesorio.

La consecuencia es que la construcción no debe ser demolida ni dividida por ser un todo indivisible, y la propiedad del conjunto, incluyendo el terreno parcialmente invadido, pertenece al constructor propietario del terreno, quien debe indemnizar al dueño del suelo invadido.

**Traducción al Castellano:** Si Pepe construye sobre su suelo de buena fe e invade parcialmente el suelo de Marta, adquirirá por accesión la propiedad de ese suelo invadido, teniendo que pagar a cambio una indemnización a Marta.

## 2. Requisitos De La Accesión Invertida

La aplicación de esta figura exige la concurrencia de cuatro requisitos imprescindibles, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo:



### Invasión Parcial De Terreno Limítrofe

Debe producirse una **invasión parcial** de un terreno ajeno y limítrofe.

La mayor parte de la construcción debe estar edificada sobre el terreno propio del constructor.

**Nota:** Si la invasión fuera total (ej. construir el garaje por completo en la finca de Laura), no se aplicaría este supuesto.



### Indivisibilidad Del Edificio

Las dos partes del suelo (la propia y la ajena invadida) deben formar en el edificio un **todo indivisible** (el garaje no se puede dividir sin menoscabo).



### Superioridad Del Valor De La Edificación

El edificio en su conjunto debe tener un **valor económicamente superior** al valor del suelo invadido (ej., el garaje debe tener un valor superior al de los 25 cm de suelo de Marta).



### Buena Fe Del Constructor

El constructor o incorporante (Pepe) debe haber actuado de **buenas fe**, es decir, haber desconocido que estaba invadiendo suelo ajeno al construir.

### 3. Régimen De La Mala Fe Y Efectos Jurídicos

#### 3.1 Mala Fe Del Constructor

Si el constructor (Pepe) hubiera actuado de **mala fe** (tenía conocimiento de la invasión):

- Se aplicaría la normativa general de la accesión de mala fe en suelo ajeno (arts. 361 y 363 del Código Civil).
- El dueño del terreno invadido (Marta) podría optar entre:

##### Opción 1

**Obligar a Pepe** a que le sea pagado el valor del terreno invadido.

##### Opción 2

**Obligar a Pepe** a que se demuela lo construido en ese terreno.

En cualquiera de las dos opciones, el dueño del terreno invadido podrá exigir que se le satisfaga la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

#### 3.2 Mala Fe De Ambos

Si existiera mala fe tanto por parte del constructor (Pepe) como del dueño del terreno (Marta), por ejemplo, por un acuerdo no formalizado de construcción:

Se aplican los **mismos criterios que en el caso de la buena fe del constructor**. Por tanto, se aplica el régimen de la accesión invertida.

### 4. Efectos Jurídicos De La Accesión Invertida

Si se reúnen todos los requisitos de la buena fe y la extralimitación parcial, la accesión invertida produce los siguientes efectos:



#### Adquisición De La Propiedad

El constructor **adquiere la propiedad** del terreno invadido.

#### Derecho De Crédito Y Compensación

Nace un derecho de crédito a favor del dueño del terreno invadido, consistente en:

- Obtener el valor de la porción del terreno del que se ha visto privado.
- Recibir una indemnización por todos los daños y perjuicios que le hubiera producido la invasión.

- En resumen:** La accesión invertida es un tipo de accesión sobre bienes inmuebles que opera como excepción, teniendo lugar cuando un propietario edifica parcialmente sobre terreno ajeno de buena fe, adquiriendo la propiedad del suelo invadido y pagando la correspondiente indemnización.

# Tema 10: Accesión Cosa Mueble

La **accesión de cosa mueble a cosa mueble** se configura como una modalidad de adquisición de la propiedad, distinta a la accesión inmobiliaria, y se encuentra regulada en los artículos 375 a 383 del Código Civil (CC).

Esta figura doctrinal se presenta en tres supuestos fundamentales: **la unión** (o adjudicación), **la mezcla** (o confusión) y **la especificación**. A continuación, se examina el régimen de cada una de estas formas, destacando la influencia de la buena o mala fe de los intervenientes.

## 1. La Unión (Adjudicación)

La unión, también denominada adjudicación, consiste en la incorporación o **unión de dos cosas muebles** pertenecientes a distintos dueños, una considerada **principal** y la otra **accesoria**, de modo que se forma una sola cosa que resulta inseparable sin detrimento (deterioro).

El régimen de atribución de la propiedad está condicionado por la conducta (buena o mala fe) de los dueños:

### 1.1. Buena Fe De Ambas Partes

Si ambos propietarios actúan de **buena fe**, rige el principio *accessorium sequitur principale*.

- **Adquisición:** El propietario de la **cosa principal** adquiere la **accesoria**.
- **Obligación:** Esta adquisición es previa indemnización del valor de la cosa accesoria al dueño de esta.
- **Ejemplo:** Juan (collar de oro, cosa principal) y Luis (diamante, cosa accesoria) actúan de buena fe. Juan paga el valor del diamante a Luis y es propietario de la joya resultante.

## 1.2. Mala Fe Del Dueño De La Cosa Accesoria

Si la **mala fe** recae sobre el dueño de la **cosa accesoria** (ej., Luis une el diamante sin permiso de Juan):

- **Pérdida:** El dueño de la cosa accesoria perderá la cosa incorporada.
- **Indemnización:** Deberá, además, **indemnizar al propietario de la principal** si ha causado algún daño.
- **Ejemplo:** Luis pierde el diamante y debe pagar a Juan los daños causados por la unión no consentida.

## 1.3. Mala Fe Del Dueño De La Cosa Principal

Si la **mala fe** recae sobre el dueño de la **cosa principal** (ej., Juan une el collar al diamante sin permiso de Luis):

- **Opción del Dueño Accesorio:** El dueño de la cosa accesoria (Luis) tiene la potestad de optar entre:

Que se le **abone el valor** de su pieza (el diamante).

Que se **separe la pieza accesoria**, aun cuando esto suponga la destrucción de la cosa principal (la joya resultante o el collar).

## 2. La Mezcla O Confusión

La mezcla, también denominada confusión, tiene lugar cuando **dos cosas de igual o diferente especie** se mezclan de manera que el resultado hace imposible distinguir las cosas unidas.

- **Resultado:** Las cosas pierden su individualidad (ej., dos perfumes mezclados).

El régimen de propiedad resultante se determina por el origen de la mezcla:



### Buena Fe O Voluntad Común

Si la mezcla se produce por **buena fe** o por **voluntad de ambos propietarios**:

- **Adquisición:** Cada propietario adquiere un derecho proporcional a la parte que le corresponda.
- **Efecto:** Se crea una situación de **copropiedad** sobre el resultado de la mezcla.



### Voluntad De Uno Solo O Mala Fe

Si la mezcla se produce por **voluntad de uno solo** o por **mala fe**:

- **Pérdida:** Quien actúa de mala fe perderá la cosa de su propiedad que se ha mezclado.

## 3. La Especificación

La especificación es la modalidad de accesión mobiliaria que ocurre cuando se **crea una obra de nueva especie** empleando, en todo o en parte, **materia ajena**.

- **Ejemplo:** María (escultora) utiliza mármol perteneciente a Pedro para crear una estatua.

El régimen de propiedad se determina por la buena o mala fe del especificante (quien crea la obra):

### 3.1. Buena Fe Del Especificante (María):

- **Adquisición:** María hará suya la obra (la estatua será de ella).
- **Obligación:** Deberá **indemnizar a Pedro** (dueño de la materia) por el valor del mármol.

### 3.2. Mala Fe Del Especificante (María):

- **Opción del Dueño de la Materia (Pedro):** Pedro tiene el derecho de optar entre:

**Quedarse con la estatua** resultante.

**Exigir que se le indemnice** por el valor del mármol y por los perjuicios causados.

## 4. Esquemas Relevantes

### 4.1 Esquema I: Elementos De La Accesión Mobiliaria (Arts. 375–383 CC)

Figura	Concepto	Elemento Clave	Atribución de Propiedad (Buena Fe)
<b>Unión</b> (Art. 375)	Dos cosas muebles (Principal + Accesoria) se unen.	Imposibilidad de separación sin <b>detrimento</b> .	Propietario de la principal adquiere la accesoria, previa indemnización.
<b>Mezcla</b> (Art. 381)	Dos cosas se mezclan (igual/diferente especie).	<b>Imposibilidad de distinguir</b> las cosas unidas.	<b>Copropiedad</b> proporcional.
<b>Especificación</b> (Art. 377)	Creación de una <b>obra nueva</b> con materia ajena.	<b>Nueva especie</b> creada por el trabajo.	El especificante (autor de la obra) adquiere, previa indemnización.

### 4.2 Esquema II: Régimen De La Mala Fe En La Unión

Sujeto con Mala Fe	Consecuencia (Dueño de la Cosa Accesoria, Luis)	Consecuencia (Dueño de la Cosa Principal, Juan)
<b>Accesorio</b> (Luis)	<b>Pierde la cosa incorporada.</b>	Adquiere la propiedad sin pagar y puede exigir indemnización por daños.
<b>Principal</b> (Juan)	<b>Opción</b> entre: 1) Que se le abone el valor, O 2) Separación (destrucción de la principal).	Se somete a la opción del dueño del accesorio.

# Tema 11: La Usucapión

La usucapión es una figura jurídica en virtud de la cual la **posesión de un derecho** bajo determinadas circunstancias puede **transmutar** al poseedor en el **titular del derecho poseído**. En términos técnicos, la usucapión convierte un **hecho** (la posesión) en un **derecho** (la titularidad poseída que se adquiere).

La relevancia de esta figura radica en que permite la adquisición de derechos reales por medio de la **prescripción adquisitiva**, tal como señala el art. 609, párr. 3º, del Código Civil (CC).

## 1. Concepto Y Fundamento Jurídico De La Usucapión

Conviene precisar dos aspectos fundamentales:

### Distinción Posesión / Propiedad

Es crucial diferenciar la posesión (ej., Juan posee el bolígrafo) de la propiedad (ej., Ana es la propietaria del bolígrafo). La usucapión precisamente permite que la posesión se convierta en propiedad.

### Adquisición Ex Novo

El poseedor que usucape **no adquiere el derecho de propiedad anterior**, sino que **se crea un derecho de propiedad nuevo**, cuyo titular es la persona que realiza la usucapión.



## 1.1 Elementos Personales De La Usucapión

En la usucapión concurren dos elementos personales diferenciados: el usucapiente y el titular del derecho usucapido (usucapido).

### 1.2 El Usucapiente

El usucapiente es la persona que, poseyendo la cosa o derecho bajo las circunstancias exigidas legalmente, adquiere el derecho objeto de la posesión.

La capacidad para ser usucapiente se rige por las siguientes reglas:

- **Capacidad de Obrar:** Debe tener la **capacidad general de obrar** señalada en el art. 1931 CC. Esto implica la capacidad para realizar una **válida posesión en concepto de dueño**.
- **Hurtos y Robos:** El usucapiente que **robó o hurtó** la cosa mueble, o que fue **cómplice o encubridor** de tales actos, **no podrá iniciar la usucapión** hasta que hayan **prescrito el delito o su pena y la acción para exigir la responsabilidad civil**. *Ejemplo:* Julia, que hurtó un reloj, no consumará la usucapión hasta la prescripción del delito y de la acción civil.
- **Copropietario:** La usucapión ganada por un **copropietario o comunero** (si se habla de otro derecho real) **aprovechará a los demás**. Esta solución, recogida en el **art. 1933 CC** y concordante con el art. 548 CC, se adecúa a las normas de la comunidad de bienes. El comunero adquiere en favor de toda la comunidad de bienes.

### 1.3 El Titular Del Derecho Usucapido

La usucapión **opera en perjuicio de toda clase de personas**, incluidas las personas jurídicas. No obstante, el **art. 1932 CC** prevé un derecho de reclamación:

Las personas impedidas de administrar sus bienes tendrán derecho a **reclamar contra sus representantes legítimos** cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción.

## 2. Objeto De La Usucapión

La usucapión se aplica tanto a **cosas muebles** como a **inmuebles** y opera tanto en el ámbito de la **propiedad** como en el resto de los **derechos reales**.

El objeto usucapible queda delimitado por los siguientes preceptos:

### Comercio De Los Hombres

Son objeto de usucapión **todas las cosas que estén en el comercio de los hombres** (art. 1936 CC).

### Susceptibilidad De Apropiación

Solo pueden ser objeto de posesión las **cosas susceptibles de apropiación** (art. 437 CC).

### 2.1 Derechos Y Bienes Usucapibles

Se pueden usucapir:

1. **Derechos:** La propiedad y demás derechos reales susceptibles de posesión, tales como el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres aparentes y discontinuas aparentes o no.
2. **Cosas:** Aquellas que estén en el comercio de los hombres, **excluyendo las de dominio público.** *Ejemplo:* El banco del parque, al ser un bien de dominio público, no puede ser usucapido, aunque Juan lo posea ininterrumpidamente durante 30 años.



### 3. Esquema I: Elementos Y Objeto De La Usucapión

Elemento	Sujeto / Objeto	Requisito Principal (Art. CC)	Observaciones
<b>Usucapiente</b>	Persona que adquiere el derecho.	Capacidad general de obrar ( <b>art. 1931</b> ).	El comunero adquiere para toda la comunidad ( <b>art. 1933</b> ).
<b>Usucapido</b>	Titular del derecho que se pierde.	Usucapión opera en perjuicio de todo tipo de personas ( <b>art. 1932</b> ).	Las personas impedidas pueden reclamar contra sus representantes negligentes.
<b>Objeto</b>	Cosas/Derechos Usucapibles.	Estar en el comercio de los hombres ( <b>art. 1936</b> ) y ser susceptibles de apropiación.	Se excluyen los bienes de <b>dominio público</b> .

### 4. Clases De Usucapión

La usucapión admite dos clasificaciones principales, según sus requisitos y el objeto sobre el que recae:

#### 4.1. Usucapión Ordinaria Y Extraordinaria

##### Usucapión Ordinaria

Es la que reúne **todos los requisitos** que exige el legislador, incluyendo los **mínimos** (posesión y tiempo) y los  **adicionales** (necesidad de buena fe y justo título).

##### Usucapión Extraordinaria

Solo se produce por la **posesión** y el **transcurso del tiempo**. No necesita buena fe ni justo título.

## 4.2. Usucapión Mobiliaria E Inmobiliaria

### Usucapión Mobiliaria

Recae sobre **bienes muebles**.



### Usucapión Inmobiliaria

Recae sobre **bienes inmuebles**.



## 5. Esquema II: Clases De Usucapión

Clasificación	Requisitos Exigidos	Objeto sobre el que Recae
Ordinaria	Posesión + Tiempo + <u>Buena Fe</u> + <u>Justo Título</u>	Mobiliaria (Bienes Muebles)
Extraordinaria	Posesión + Tiempo (Solamente)	Inmobiliaria (Bienes Inmuebles)

- Clave para el Examen:** El conocimiento de los **requisitos adicionales (buena fe y justo título)** es lo que diferencia la usucapión **ordinaria** de la **extraordinaria**.

# Tema 12: Requisitos Y Efectos De La Usucapión

## 1. Requisitos Comunes A Toda Usucapión

Para que opere la usucapión, figura por la que se adquiere el dominio u otro derecho real por la posesión continuada y cualificada, se requiere la concurrencia inexcusable de dos elementos: la posesión y el transcurso de un plazo de tiempo.

### 1.1 La Posesión

La posesión *ad usucaptionem* debe reunir los siguientes caracteres, que deben concurrir ininterrumpidamente durante todo el plazo legal:

### 1.2 Posesión En Concepto De Dueño:

Únicamente la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir para adquirir el dominio.

- Este requisito se entiende como la actuación del usucapiente *como si fuese el dueño* de la cosa, de forma que los terceros le conocen como el titular, aunque en realidad no lo sea.
- Nótese la remisión a lo dispuesto en el art. 447 del Código Civil (CC).

### 1.3 Posesión Pública:

- El poseedor ha de realizar actos que exterioricen su condición de dueño.
- Esta condición implica que la posesión sea perceptible por los terceros (p. ej., los vecinos).

## 1.4 Posesión Pacífica:

- La posesión adquirida de forma violenta no resulta válida para usucapir.
- Con todo, si la posesión violenta cesa y se convierte en pacífica, será válida para la usucapión, siempre que transcurra un año desde el cese de la violencia.

## 1.5 Posesión Ininterrumpida:

- La posesión debe ser continuada en el tiempo.
- Conviene precisar que si la posesión cesa en el tiempo, el transcurso del plazo legal comienza desde cero. El cómputo del plazo reinicia desde el momento en que se retoma la posesión ininterrumpida.

Tipo de Requisito	Exigencias Clave (Art. 447 CC)
<u>Concepto de Dueño</u>	El poseedor actúa como dueño; los terceros le reconocen como tal. Sirve para adquirir el dominio.
<u>Pública</u>	Actos que exteriorizan la condición de dueño. Perceptible a terceros.
<u>Pacífica</u>	No adquirida violentamente. Si lo fue, se convalida al año del cese de la violencia.
<u>Ininterrumpida</u>	Continua en el tiempo. El cese reinicia el cómputo del plazo.

## 2. El Transcurso Del Tiempo (Plazos)

El segundo requisito de la usucapión, el transcurso del tiempo, varía según nos hallemos ante un supuesto de usucapión ordinaria o extraordinaria. Dentro de ambas modalidades, el plazo difiere también en función de si se trata de **bienes muebles** o **bienes inmuebles**.

Respecto a los bienes inmuebles, es menester atender a la situación del usucapiente frente al titular del derecho usucapido (plazo entre presentes y ausentes).

## 2.1 Plazos Y Efectos De La Usucapión

A estos efectos, se reputa **ausente** a quien reside en el extranjero o se encuentra en ultramar, tal y como dispone el art. 1958 CC.

### A. Plazos En La Usucapión Ordinaria

La usucapión ordinaria requiere, además de la posesión y el tiempo, la concurrencia de **buena fe y justo título**. Los plazos aplicables son los más breves, en atención a la mayor cualificación de la posesión:

- **Bienes Muebles:** 3 años.
- **Bienes Inmuebles:** 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes.

### B. Plazos En La Usucapión Extraordinaria

La usucapión extraordinaria, por su parte, no precisa la concurrencia de buena fe ni justo título, si bien exige plazos más dilatados:

- **Bienes Muebles:** 6 años.
- **Bienes Inmuebles:** 30 años (siendo indiferente que la posesión se produzca entre presentes o ausentes).

**EJEMPLO:** Nótese el caso de Andrea y María, en el que Andrea dejó un abrigo a María. Dado que María no cuenta con justo título ni buena fe, el plazo para usucapir el abrigo (bien mueble) es de **6 años**. Una vez transcurrido este plazo, y si la posesión ha sido en concepto de dueña, pública, pacífica e ininterrumpida, el hecho de la posesión se convierte en un derecho, en este caso, el dominio.

## 3. Requisitos Específicos De La Usucapión Ordinaria

Como ya se ha anticipado, la usucapión ordinaria goza de plazos más breves que la extraordinaria (3 años para muebles, 10 entre presentes y 20 entre ausentes para inmuebles). Por ello, se exigen dos requisitos adicionales y específicos:

- **Buena Fe**
- **Justo Título**

Conviene hacer una distinción capital entre bienes muebles e inmuebles: en el caso de los **bienes muebles**, la posesión de buena fe equivale a justo título. No obstante, en los **bienes inmuebles** sí es necesaria la concurrencia independiente de la buena fe y el justo título.

## 4. Efectos De La Usucapión

La usucapión se caracteriza por los siguientes efectos jurídicos, que deben ser tenidos en cuenta:

Efecto de la Usucapión	Descripción y Alcance
<u>Modo Originario de Adquirir</u>	El usucapiente no adquiere el derecho de propiedad anterior, sino que este se extingue y se crea uno nuevo cuyo titular es quien realiza la usucapión.
<u>Adquisición <i>Ipsò Iure</i></u>	El derecho se adquiere de pleno derecho (automáticamente) al transcurrir el tiempo estipulado en la ley.
<u>Necesidad de Invocación</u>	La usucapión debe ser invocada a instancia de parte interesada, por cuanto no puede apreciarse de oficio por la autoridad judicial.
<u>Efecto Retroactivo</u>	Una vez adquirida, se entiende que el derecho pertenece al usucapiente desde el momento en que inició la posesión.
<u>Renuncia a los Derechos Adquiridos</u>	El usucapiente puede renunciar a los derechos adquiridos. El art. 1935 CC regula la renuncia tácita a la prescripción adquisitiva.

# Tema 13: La Propiedad Horizontal

## 1. Concepto Y Naturaleza De La Propiedad Horizontal

La Propiedad Horizontal (PH) constituye un tipo de **propiedad especial** que conjuga dos regímenes jurídicos diferenciados sobre un mismo inmueble:

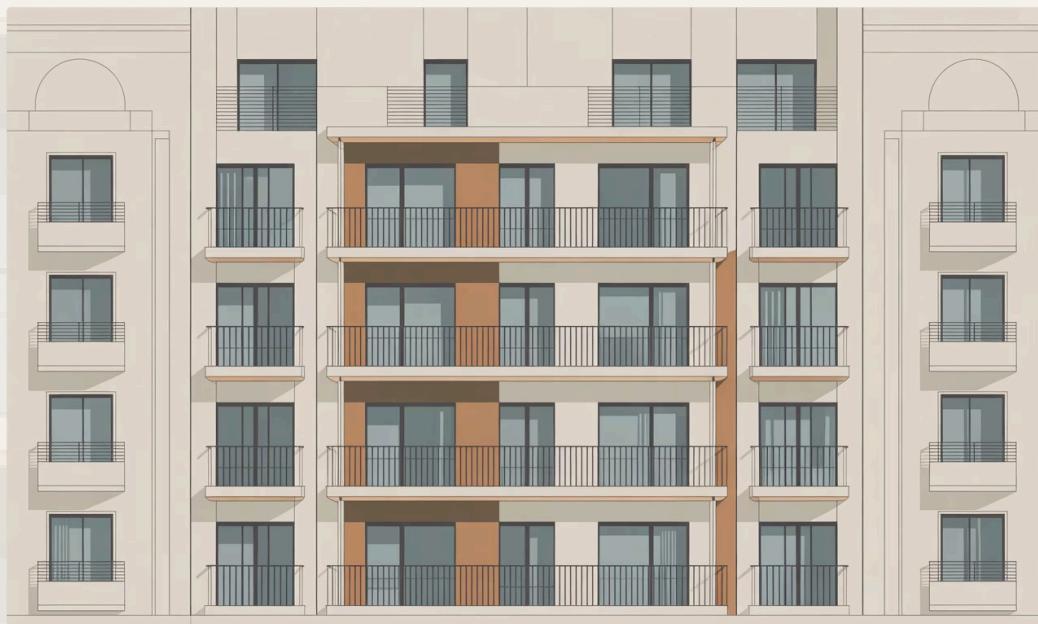
### Derecho Exclusivo

Un **derecho exclusivo** (similar a la propiedad individual) que recae sobre las partes debidamente delimitadas del inmueble, susceptibles de uso privativo (p. ej., pisos o locales).

### Derecho De Copropiedad

Un **derecho asimilado a la copropiedad** sobre los elementos y servicios comunes del inmueble (p. ej., portal, ascensor, escaleras), cuya titularidad y gestión corresponde al conjunto de propietarios.

En esencia, esta figura legal **mezcla el derecho exclusivo del propietario** sobre su elemento privativo con una **comunidad de bienes** respecto a los elementos comunes, siendo estos últimos necesarios para el adecuado uso y disfrute del elemento privativo.



## 2. Régimen Jurídico Aplicable: Orden De Prelación

El orden de prelación de fuentes que rige el régimen de la Propiedad Horizontal se encuentra en el art. 396 CC y las leyes especiales, estableciéndose la siguiente jerarquía:

01	02	03
Ley De Propiedad Horizontal (LPH)	Voluntad De Interesados	Los Disposiciones Comunes Del Código Civil
Rige la PH con carácter principal, en tanto ley especial a la que se refiere el art. 396 CC.	De forma supletoria a la LPH y en aquellos aspectos que la misma permita modular por la autonomía de la voluntad, regirán los acuerdos de los propietarios expresados en los Estatutos y Reglamentos del Régimen Interior.	Con un carácter puramente supletorio, y a falta de regulación en la LPH y en la voluntad de las partes, rigen las disposiciones generales sobre la <b>comunidad de bienes</b> del Código Civil.

Nótese que un aspecto principal en la aplicación de este régimen es la correcta delimitación de los elementos privativos y los elementos comunes, pues ello marca el ámbito de la propiedad exclusiva y la copropiedad, respectivamente.

## 3. Elementos Privativos

Los elementos privativos son aquellas partes del inmueble sobre las que recae la **propiedad individual y exclusiva** de cada titular.

### 3.1 Definición

Se trata de **pisos o locales** con salida a un elemento común o a la vía pública.

### 3.2 Ejemplos

Además de los pisos o locales, se consideran elementos privativos otros espacios como **trasteros, garajes, etc.**

- **Advertencia:** La propiedad de un elemento privativo conlleva la conversión del titular en **copropietario de los elementos comunes** del edificio, que son necesarios para el adecuado uso y disfrute del elemento principal.

## 4. La Figura Del Anejo

Se denominan anejos a aquellos espacios que, aun estando fuera del espacio delimitado del piso o local o incluso alejados del edificio (discontinuidad material), mantienen una **subordinación funcional** respecto al elemento privativo principal (p. ej., un trastero o una plaza de garaje).

Los anejos pueden presentarse bajo dos modalidades, siendo ambas, si bien con diferente título jurídico, susceptibles de aprovechamiento exclusivo por el propietario:

### Elemento Privativo *Stricto Sensu*

Elementos que se adquieren en propiedad exclusiva por el titular del piso o local y que son inseparables de este (salvo previsión contraria en Estatutos).

### Elemento Común De Uso Exclusivo

Espacios que conservan la naturaleza de elemento común (formando parte de la copropiedad), pero a los que se les otorga un uso exclusivo a un propietario determinado (p. ej., un ático con acceso desde el quinto piso o las terrazas de los patios del primer piso).

Aspecto	Propiedad Privativa (Anejo)	Elemento Común (Uso Exclusivo)
<b>Titularidad</b>	Propiedad individual y exclusiva (Pepe).	Copropiedad de todos los comuneros.
<b>Uso y Aprovechamiento</b>	Exclusivo del titular del piso principal.	Exclusivo del propietario asignado.
<b>Origen</b>	Privativo. Nace con el título constitutivo.	Común. Se le otorga el uso exclusivo por destino.
<b>Arreglos/Reformas</b>	Corren a cargo exclusivo del propietario.	Corren a cargo de la comunidad.

## 4.1 Características Del Anejo

Las características principales que definen la figura del anejo son:

- 1** Son **espacios delimitados**, susceptibles de **aprovechamiento independiente**.
- 2** Están situados **frente al espacio delimitado** del piso o local.
- 3** Son **accesorios** del elemento privativo a cuyo fin sirven.
- 4** Se han de **determinar en el título constitutivo**.
- 5** No tienen cuotas de participación **per se** (la cuota la otorga la propiedad del piso/local principal).

**Advertencia de Inseparabilidad:** Salvo previsión en contrario en los Estatutos, los anejos son **inseparables del piso o local**, no pudiendo enajenarse, gravarse, ni embargarse independientemente del elemento privativo principal.

## 5. Las Plazas De Garaje: Un Caso Especial

La plaza de garaje se presenta como un caso especial, pues puede constituirse de diferentes maneras dentro del régimen de PH:

 <b>Anejo De Un Piso/Local</b> Son inseparables de la propiedad principal (régimen general).	 <b>Elemento Común De Aprovechamiento Privativo</b> Conserva la titularidad común, pero se asigna el uso exclusivo a un propietario.	 <b>Elemento Privativo Independiente</b> Los Estatutos no exigen que el titular de la plaza sea propietario de un piso, permitiendo su adquisición como inversión individual.
---	---	--

## 5.2 Elementos Comunes

Los elementos comunes son aquellos necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos privativos, según el art. 396 CC.

## 6. Carácter De La Copropiedad

La copropiedad sobre los elementos comunes se distingue del régimen de comunidad de bienes del CC por su carácter de permanencia y su accesoriedad al elemento privativo.

### Permanencia

No existe en la Propiedad Horizontal la **acción de división** propia de la comunidad de bienes, dado que los elementos comunes son servicios esenciales para el aprovechamiento de la propiedad privada principal (que sí tiene carácter de permanencia).

### Accesoriedad

La copropiedad de los elementos comunes es accesoria al hecho de ser propietario del elemento privativo. La cuota de participación es inherente a la propiedad plena del piso o local, no pudiendo utilizarse como objeto de gravamen, transmisión o embargo independiente.

## 7. Clasificación De Los Elementos Comunes

Los elementos comunes se clasifican en función de su origen funcional:

### Comunes Por Naturaleza

Son aquellos intrínsecamente necesarios para el uso y disfrute de los pisos o locales (p. ej., cimentaciones, suelo, cubiertas, fachadas, escaleras, ascensor, portería, muros).

### Comunes Por Razón De Destino

Son aquellos que, habiendo podido ser propiedad privativa, no lo son porque no se expresan así en el título constitutivo y se destinan a **servicio común** (p. ej., un piso destinado a la portería).

**En suma**, la Propiedad Horizontal implica la coexistencia de la propiedad exclusiva sobre el elemento privativo (con una cuota de participación inherente) y la copropiedad accesoria de los elementos comunes.



# Tema 14: La Propiedad Horizontal II

El régimen de la Propiedad Horizontal impone a los propietarios tanto derechos de aprovechamiento exclusivo sobre sus elementos privativos, como un estricto conjunto de obligaciones relativas al mantenimiento del inmueble y a la convivencia comunitaria.

## 1. Derechos Y Deberes Sobre Elementos Privativos

El art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece la disciplina básica que deben observar los propietarios respecto a sus pisos, locales y anejos:

### Derecho De Modificación (Límites)

El propietario puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local privativo, siempre y cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura, o su estado exterior o configuración. Tampoco puede perjudicar los derechos de otros propietarios.

*Ejemplo (Aquí no hay quien viva):* La instalación de un aparato de aire acondicionado en la fachada por Lucía, al modificar el estado exterior del edificio y potencialmente generar ruidos (perjuicio a vecinos), va en contra del art. 7.1 LPH. Se exige **informar previamente al presidente** de la comunidad.

### Prohibición De Actividades Nocivas

El propietario tiene prohibido desarrollar en su piso o local o en el resto del inmueble cualquier actividad prohibida en los estatutos, o que resulte dañosa para la finca o insalubre, molesta, peligrosa o ilícita.

*Ejemplo (ANHQV):* Los casos de fiestas ruidosas o el negocio de ocio nocturno y karaoke de Carlos, suponen claras violaciones de este precepto.

## 2. Obligaciones Comunes De La Propiedad Horizontal

El art. 9 LPH impone un catálogo de obligaciones fundamentales para el correcto funcionamiento del régimen:

### Respeto De Instalaciones Comunitarias

El propietario debe **respetar las instalaciones generales** de la comunidad, así como los **elementos comunes**, sean estos de uso general o de **uso privativo**.

- Caso de Balcones/Terrazas:** Es habitual que balcones y terrazas sean considerados **elementos comunes de uso privativo** por ser parte del exterior del edificio. El propietario debe respetarlos y mantenerlos. Acciones como **cambiar el suelo o instalar sombrillas perforando la terraza sin consentimiento** pueden generar filtraciones al vecino inferior.

### Mantenimiento Y Conservación Propia

Mantener en buen estado de conservación el piso, local o elemento privativo para **no perjudicar a la comunidad** o a otros propietarios.

### Consentimiento Y Acceso Para Reparaciones

El propietario debe **consentir en su vivienda las reparaciones** que exija el servicio del inmueble. Esto implica el deber de **permitir la entrada** en su propiedad a los operarios contratados por la comunidad (servidumbre de paso), pues la necesidad de reparar prevalece sobre la comodidad.

**Derecho a Indemnización:** Los vecinos tienen derecho a ser **compensados por los perjuicios ocasionados**, incluso si deben alojarse en un hotel mientras duran las obras.



## 2.1 Contribución A Gastos Y Fondo De Reserva

- **Gastos Comunitarios:** Contribuir a los **gastos generales** (suministro de electricidad, limpieza, etc.) en función del **coeficiente** asignado a su piso o local. El reparto se hace en base a los **metros cuadrados** de la vivienda, salvo que exista un estatuto especial que disponga una forma distinta.
- **Fondo de Reserva:** Contribuir al **fondo de reserva**, destinado a acometer **obras de conservación, reparación y rehabilitación** de la finca.
- **Prevalencia de la Deuda:** La **deuda de la comunidad prevalece sobre otras deudas** del propietario, incluso sobre la hipoteca del piso. El inmueble queda **afecto** a dicha deuda y la comunidad puede solicitar su **embargo**.





## 2.2 Responsabilidad Por Daños Y Comunicación De Titularidad

- **Daños:** Responder por los **daños producidos por su vivienda o local**.
- **Comunicación:** Comunicar al secretario o presidente de la comunidad los **cambios de titularidad** y una **dirección para notificaciones**. A falta de indicación, se notifica por defecto en la propia vivienda de la comunidad.

Obligación (Art. 9 LPH)	Detalle o Finalidad
Respetar Instalaciones	Mantenimiento de elementos comunes, incluso de uso privativo (terrazas, balcones).
Conservación Propia	Mantener el privativo para <u>no perjudicar a la comunidad</u> .
Consentir Reparaciones	Permitir el acceso y obras necesarias; <u>prevalece la reparación</u> . Indemnización por perjuicios.
Pagar Gastos/Fondo	Contribuir según <b>coeficiente</b> . Deuda con la comunidad <u>prevalece sobre hipoteca</u> .
Comunicar Cambios	Informar sobre <b>cambios de titularidad</b> y <b>dirección para notificaciones</b> .

## 3. Resumen De Obligaciones Del Propietario

En síntesis, las obligaciones del propietario se articulan en torno a la LPH:

### Deberes De Información/No Nocividad (Art. 7 LPH)

- Informar previamente al presidente sobre modificaciones arquitectónicas, instalaciones o servicios en su piso.
- No desarrollar actividades molestas, insalubres o peligrosas en la finca.

### Deberes De Conservación Y Contribución (Art. 9 LPH)

- Respetar las instalaciones de la comunidad.
- Mantener el piso/local en buen estado de conservación.
- Consentir las reparaciones necesarias, permitiendo el acceso a su propiedad.
- Contribuir a los gastos generales del edificio y al fondo de reserva.
- Responder por los daños causados.
- Comunicar cambios de titularidad.

# Tema 15: La Propiedad Horizontal III

El art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece una serie de actuaciones que la Comunidad de Propietarios está obligada a realizar, las cuales no requieren un acuerdo previo de la Junta y son, por tanto, de cumplimiento preceptivo.

## 1. Obligaciones De La Comunidad De Propietarios

El art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece una serie de actuaciones que la Comunidad de Propietarios está obligada a realizar, las cuales no requieren un acuerdo previo de la Junta y son, por tanto, de cumplimiento preceptivo.



## 1.1 Actuaciones Obligatorias Sin Acuerdo Previo (Art. 10.1 LPH)

Estas actuaciones se fundamentan en la necesidad de garantizar la seguridad, accesibilidad, habitabilidad del inmueble o en el cumplimiento de mandatos legales:



### Obras De Conservación Y Mantenimiento

Realizar las obras y actuaciones necesarias para mantener el inmueble en condiciones de **seguridad, accesibilidad y habitabilidad**. Esto incluye también las obras requeridas para mantener las condiciones de **ornato** (adornos o embellecimiento del edificio), si bien este concepto se presta a cierta ambigüedad.

*Interpretación Práctica:* Se permite a la administración de vecinos realizar **trabajos urgentes** sin necesidad de convocar a la Junta.

### Obras Impuestas Por La Ley O La Administración

Aquellas que sean impuestas por la autoridad competente (p. ej., el Ayuntamiento tras una inspección de fachadas en mal estado) o por una **disposición legal**.

*Prevalencia:* La obligación impuesta por la autoridad pública prevalece sobre cualquier acuerdo (o falta de acuerdo) adoptado en Junta.

### Obras Razonables De Accesibilidad

Obras requeridas para **mejorar la accesibilidad**, siempre que el coste total de estas sea **reducido o razonable**.

*Ejemplo:* La instalación de una rampa solo requerirá la solicitud de un vecino para su ejecución. No obstante, una obra de mayor envergadura (como instalar un ascensor) sí podría requerir un acuerdo, a menos que el coste sea reducido.

## 2. Ejecución Y Modificaciones

La comunidad puede **ocupar zonas comunes** para realizar estas obras de cumplimiento obligatorio sin tener que solicitar permiso adicional a la Junta.

Asimismo, el art. 10.1 LPH contempla otras situaciones de modificación estructural o funcional:

- **Alteración Estructural por Plan Urbano:** Se puede alterar la estructura del edificio si la actuación forma parte de un **plan de renovación urbana** impulsado por la Administración Pública.
- **Modificación de Pisos por Iniciativa Privada:** Es posible **modificar los pisos** (p. ej., unirlos o dividirlos) si la iniciativa parte de los propietarios, aunque esto requerirá el acuerdo pertinente de la Junta según el régimen de mayorías aplicable.



### 3. Estructura Orgánica De La Comunidad (Órganos De Gobierno)



El gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios se articula a través de los órganos establecidos en el art. 13 LPH: la Junta de Propietarios, el Presidente, el Secretario y el Administrador.

- Comisiones de Vecinos:** Las Comisiones o grupos de trabajo vecinales pueden formarse, pero no tienen función legal reconocida ni capacidad para tomar decisiones vinculantes, salvo para tareas de soporte (p. ej., buscar presupuestos o informar). Se pueden formar nuevos órganos de gobierno siempre que no resten competencias a los órganos básicos.

#### 3.1 El Presidente (Juan Cuesta)

El Presidente es el órgano de representación de la comunidad y se rige por las siguientes reglas:

##### Designación

Se elige entre los propietarios, bien por **votación, rotación o sorteo**. En caso de que solo se presente un propietario, la votación no es necesaria.

##### Duración Y Obligatoriedad

El cargo es **obligatorio** y debe ejercerse durante un **mínimo de un año**. Los propietarios pueden solicitar a la autoridad judicial el cese en el cargo si concurren motivos justificados.

##### Funciones

La función primordial es **representar a la comunidad**, especialmente en cuestiones legales (p. ej., interponer acciones judiciales o requerimientos monitorios). En la práctica, también **convoca a las Juntas y firma las actas**.

#### 3.2 El Secretario Y El Administrador

Es habitual que el cargo de Secretario y Administrador recaiga en la **misma persona**. Si no se nombra a nadie, será el **Presidente** quien asuma las funciones de Secretario y, en su caso, de Administrador.

**Funciones:** Sus funciones principales incluyen **guardar la documentación** de la comunidad, **ejecutar los acuerdos** de obras y la gestión económica, y **efectuar los pagos y cobros**.

# 4. Régimen De Convocatoria Y Acuerdos De La Junta

El régimen de funcionamiento de la Junta se rige por las siguientes reglas (arts. 16 y 17 LPH):

## Convocatoria De Juntas (Art. 16 LPH)



### Junta Ordinaria

Se convoca de forma **mínima una vez al año** para la aprobación de presupuestos y cuentas.

### Junta Extraordinaria

Se convoca por iniciativa del **Presidente** o a solicitud de, al menos, el **25% de los propietarios**.



### Quórum De Convocatoria

La Junta solo puede comenzar válidamente cuando estén presentes, en primera convocatoria, al menos el **50% de los propietarios**. Si no se alcanza este porcentaje, se celebra una **segunda convocatoria** con un mínimo de **30 minutos de separación**.

## 4.1 Régimen De Acuerdos (Art. 17 LPH)

La LPH establece mayorías cualificadas según la naturaleza del acuerdo, siendo la **unanimidad** la exigencia máxima.

Tipo de Acuerdo/Actuación	Mayoría Requerida	Observaciones
Infraestructuras de Telecomunicaciones (p. ej., antenas) y Energías Renovables (p. ej., placas solares)	Un tercio de los votos favorables.	Aplicable a la instalación.
Eliminación de Barreras Arquitectónicas / Instalación de Ascensor	Mayoría de los propietarios.	No se requiere acuerdo en obras de presupuesto reducido o si son obligatorias (art. 10.1).
Establecer o Suprimir Servicios Comunes (p. ej., portería, vigilancia)	Tres quintos (3/5) de los votos.	
Punto de Recarga Individual en Garaje	Comunicación previa a la comunidad.	Solo para uso privativo del propietario solicitante.
Modificación de los Estatutos	Unanimidad.	Máxima exigencia, implica alteración del título constitutivo.
Resto de Acuerdos (que no modifican los Estatutos)	Simple Mayoría.	Mayoría de los presentes y representados en la Junta.

# 5. Impugnación de Acuerdos de la Junta

La adopción de acuerdos en la Junta de Propietarios es un pilar fundamental en la vida de una comunidad. Sin embargo, no todos los acuerdos son siempre válidos o justos, y la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) contempla la posibilidad de impugnarlos judicialmente. Es crucial conocer los motivos, plazos y procedimientos para salvaguardar los derechos de los propietarios y la legalidad de las decisiones comunitarias.

## 5.1 Causas de Impugnación

Los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser impugnados ante los tribunales por diversas razones, que se clasifican principalmente en acuerdos nulos y anulables:

### Acuerdos Nulos (Nulidad Absoluta)

- Contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad.
- Implican fraude de ley, abuso de derecho o grave lesión para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- Vulneran derechos fundamentales de cualquier propietario.

Estos acuerdos son radicalmente inválidos desde su origen y no pueden ser convalidados. La acción para impugnarlos generalmente no prescribe.

### Acuerdos Anulables (Nulidad Relativa)

- Resultan gravemente lesivos para los intereses de la comunidad, aunque no constituyan fraude o abuso de derecho.
- Perjudican gravemente a algún propietario.
- Se adoptan con notorio abuso de derecho.
- Se adoptan excediéndose los límites legales o estatutarios en perjuicio de un tercero.
- No se cumplen los requisitos de convocatoria o adopción establecidos en la ley.

Estos acuerdos son válidos mientras no se declare su invalidez judicialmente y tienen un plazo limitado para su impugnación.



## 5.2 Plazos para Impugnar

Los plazos para interponer la acción de impugnación son perentorios y su incumplimiento conlleva la caducidad del derecho:

- **Tres meses:** Para los acuerdos que resulten contrarios a los intereses de la comunidad o gravemente perjudiciales para el propietario, o que supongan un abuso de derecho. Este plazo se cuenta desde la fecha de adopción del acuerdo para los propietarios presentes en la Junta, o desde la notificación del acuerdo para los ausentes.
- **Un año:** Para los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad. Este plazo se aplica a acuerdos que, sin ser de nulidad radical (como los que atentan contra el orden público), infringen la normativa. Transcurrido este año, el acuerdo se convalida.
- **Sin plazo (imprescriptible):** Los acuerdos nulos de pleno derecho por ser contrarios al orden público, a la moral o que atenten contra derechos fundamentales pueden ser impugnados en cualquier momento, aunque la jurisprudencia tiende a limitar esta imprescriptibilidad en la práctica a casos muy extremos.

## 5.3 Procedimiento Judicial

El proceso de impugnación de acuerdos se rige por la Ley de Enjuiciamiento Civil y presenta las siguientes características:

- **Legitimación:** Pueden impugnar los acuerdos los propietarios que hubieran votado en contra, los ausentes por cualquier causa y los que hubieran sido privados indebidamente de su derecho de voto. Es indispensable estar al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad o haber consignado judicialmente el importe.
- **Demandá:** Se interpondrá ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radique la finca. No es necesario agotar previamente la vía de recurso interna en la comunidad.
- **No suspende la ejecución:** La interposición de la demanda no suspenderá, por regla general, la ejecución del acuerdo impugnado, salvo que el juez decrete su suspensión cautelar, lo cual es excepcional y requiere la concurrencia de requisitos específicos, como la apariencia de buen derecho y el peligro de un daño irreparable.

## 5.4 Efectos de la Impugnación Exitosa

Si la demanda de impugnación prospera y el juez declara nulo o anulable el acuerdo:

- El acuerdo impugnado se declara **inválido**, con efectos retroactivos desde su adopción.
- Se **anulan todas las actuaciones** que se hayan derivado de dicho acuerdo.
- La comunidad deberá **adaptar su actuación** a la resolución judicial, lo que puede implicar la celebración de una nueva Junta para adoptar un acuerdo que respete la legalidad y los estatutos.

# Tema 16: La Propiedad Horizontal IV

La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (la ley especial a la que remite el Código Civil) ha sido objeto de recientes modificaciones con la aprobación del Real Decreto-Ley 8/2023, de 27 de diciembre, norma que, si bien se orienta a medidas económicas, en su Disposición Final Quinta introduce cambios relevantes en el régimen de acuerdos de la comunidad.

El propósito de estas medidas es dotar de mayor flexibilidad a la toma de acuerdos comunitarios, buscando evitar los problemas generados por vecinos que se oponen sistemáticamente a las decisiones necesarias. Las modificaciones se centran en los artículos 10.3, 17.2 (párrafo tercero) y 17.4 de la LPH.

## 1. Flexibilización De Mayorías Y Energías Renovables

El art. 10.3 LPH, que regula las modificaciones del complejo inmobiliario para la mejora de la **eficiencia energética**, ha sido reformado con la inclusión de la frase: «previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta ley».

**Contexto de la Reforma:** Antes de esta modificación, existía ambigüedad, y se requería generalmente la mayoría de **tres quintas partes** para este tipo de obras. La modificación clarifica que la mayoría necesaria debe atender al **tipo de obra específica** según lo dispuesto en la propia ley.

### Efecto Práctico

Se elimina la mayoría general de tres quintos para pasar a la mayoría específica requerida para cada caso.

### Ejemplo De Accesibilidad

Para la instalación de una rampa en el portal (obra de accesibilidad) a propuesta de un propietario (Alba del primero C), ahora se aplicará la **mayoría simple**, conforme al art. 17.2, párrafo primero, en lugar de la mayoría general de tres quintos que se aplicaba anteriormente.

**El art. 17.2, párrafo tercero de la LPH**, que ya se orientaba a la eficiencia energética, ha sido complementado con la siguiente frase: «la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, incluyendo en su caso la modificación de la envolvente del edificio».

### Efecto De La Inclusión

La reforma **abre la posibilidad** de realizar más actuaciones en el edificio mediante **mayoría simple**.

### Actuaciones Comprendidas

Se facilita la toma de acuerdos para obras como:

- Aislamiento térmico de fachadas y cubiertas.
- Sustitución de ventanas y puertas por otras más eficientes.
- Mejoras en la impermeabilización y protección contra infiltraciones de aire.

## 2. Delimitación De Acuerdos Y Esquema Resumen

La reforma del **art. 17.4 LPH** incluye un **párrafo entero** que enumera los supuestos en los que se requerirá la mayoría cualificada de **tres quintos (3/5) de los votos favorables**.

### División Material De Pisos

División material de pisos, locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes.

### Construcción De Nuevas Plantas

Construcción de nuevas plantas.

- ❑ **Ejemplo Práctico:** Si un propietario (Josefa) ha comprado el tercero A y el tercero B y desea unirlos para crear un piso más grande, deberá proponerlo en la Junta y necesitará los votos favorables de las **tres quintas partes de los propietarios**.

### 3. Esquema Resumen De La Reforma (RDL 8/2023)

Artículo LPH Modificado	Materia Central Afectada	Cambio Introducido Y Efecto	Mayoría Requerida Post-Reforma
Art. 10.3	Eficiencia energética (Obras obligatorias).	Se remite a la "mayoría que en cada caso proceda". Flexibiliza la antigua mayoría general de 3/5.	Varía según el tipo de obra.
Art. 17.2, párr. 3. <sup>º</sup>	Instalación de energías renovables y eficiencia.	Incluye la modificación de la <b>envolvente del edificio</b> (p. ej., aislamiento térmico, ventanas).	<b>Mayoría simple</b> (para implantación).
Art. 17.4	Acuerdos que requieren mayoría cualificada.	Añade supuestos de <b>división material de pisos y construcción de nuevas plantas</b> .	<b>Tres quintos (3/5).</b>

La modificación tiene como objetivo principal otorgar **flexibilidad** a la hora de tomar acuerdos en la comunidad. El art. 10.3 permite aplicar la mayoría legalmente prevista para cada caso de obra, y el art. 17.2 facilita la mejora de la envolvente del edificio con mayoría simple.

# Tema 17: Derecho De Superficie

El **Derecho de Superficie** es un **derecho real** que confiere a su titular (el superficiario) el poder de **edificar o plantar** en suelo ajeno, haciendo suya la propiedad de lo edificado o de lo plantado.

Nótese que este derecho real **excepciona** el principio *accesorium sequitur principale* o *superficie solo cedit* ("la superficie accede al suelo"), según el cual lo construido se incorpora y pertenece a la propiedad del terreno.

## 1. El Principio Superficie Solo Cedit Y La Función Del Derecho De Superficie

Según el **Derecho de Accesión** (art. 358 CC), toda obra o plantación realizada en un terreno se presume hecha por el dueño y pertenece al dueño del terreno (*superficie solo cedit*).



### Consecuencia Práctica

Si se construye una vivienda (chalet) en un terreno ajeno sin un título legal que excepcione la regla, la propiedad de la edificación pertenece al dueño del terreno (Manolo, el suegro), y el constructor (Ana y yo) debe recurrir a un procedimiento judicial para intentar recuperar lo invertido.

### Presunción Iuris Tantum

Se presume que la obra la hizo el dueño del terreno (Manolo), mientras no se pruebe lo contrario.

El Derecho de Superficie es el mecanismo idóneo y seguro para **evitar el malentendido** y las consecuencias ruinosas del principio de accesión.

Su constitución otorga al superficiario dos facultades fundamentales:

1. **Poder edificar o plantar de forma segura, con garantía legal.**
2. Hacer **suya la propiedad** de la edificación (el chalet) o de lo plantado.

El derecho puede constituirse a **título gratuito** (como en el ejemplo del suegro Manolo) o a **título oneroso** (p. ej., a cambio de un pago periódico o un porcentaje de las ganancias, en el caso de un inversionista que construye un hotel).

## 2. Régimen Jurídico Y Evolución Normativa

La regulación del Derecho de Superficie es **pobre** en el Código Civil, encontrando solo una mención vaga en el art. 1611.3. El régimen se completa a través de la legislación especial del suelo y urbanismo.

### Marco Regulatorio Principal

Actualmente, las normas esenciales son:

- **La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**
- **El TRLS** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.**

### Contenciosos Históricos

Es importante notar que el camino legislativo ha sido controvertido:

- La **TRLS de 1992** vio declarados **inconstitucionales** ciertos artículos por la STC 61/1997, de 20 de marzo, al invadir la competencia urbanística de las comunidades autónomas.
- El **Reglamento Hipotecario** (art. 16.1) también reguló el derecho de superficie, pero fue declarado **nulo** por la STS de 31 de enero de 2001, por regular materias reservadas a la ley.

# 3. Tipos De Derecho De Superficie

La doctrina distingue dos modalidades del derecho de superficie en función de su objeto:

## 3.1. Superficie Edificatoria Urbana

Es la modalidad característica (el caso del chalet) y se rige por las siguientes disposiciones:

Elemento Clave	Descripción
Regulación	Arts. 53 y 54 de la Ley del Suelo
Naturaleza del Terreno	Puede constituirse sobre <b>terreno público o privado</b>
Título	Puede constituirse a <b>título oneroso o gratuito</b>
Formalidad	Debe formalizarse en <b>escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad</b>
Plazo	Debe fijarse un plazo de duración que <b>nunca puede exceder de 99 años</b>
Extinción	La construcción sin tener en cuenta la <b>normativa urbanística</b> (p. ej., levantar tres plantas donde solo se permiten dos) puede ser causa de <b>extinción</b> del derecho

## 3.2. Superficie Vegetal De Cultivo O Rústica

En esta modalidad, el objeto del derecho real no son las edificaciones, sino el poder del superficiario para **plantar o sembrar** en un terreno ajeno con fines de explotación económica.

### Objeto

El objeto es la facultad de **plantar o sembrar**.

### Regulación

Viene regulado en el art. 30.3 del **Reglamento Hipotecario**, y en las leyes de **Patrimonio Forestal del Estado y de Montes**.

# 4. Conclusión

El **Derecho de Superficie** es un derecho real que confiere al superficiario el poder de edificar o plantar en suelo ajeno, haciendo suya la propiedad de lo edificado o plantado. Se distingue, por tanto, entre la **superficie edificatoria urbana** (reglada por la Ley del Suelo) y la **superficie rústica** (regulada en el Reglamento Hipotecario y legislación forestal). La formalización mediante **escritura pública** e **inscripción registral** es esencial, con un plazo máximo de duración de 99 años.



# Tema 18: El Aprovechamiento Por Turnos

El **derecho real de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico** es una figura que permite al consumidor adquirir el **derecho de uso temporal** sobre un bien, sin adquirir una cuota de propiedad plena.

## 1. Concepto Y Regulación Del Aprovechamiento Por Turno

La definición técnica del aprovechamiento por turno es: el contrato de **duración superior a un año**, en virtud del cual un **consumidor** adquiere, a **título oneroso**, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante **más de un periodo de ocupación**.

### Esencia De La Figura

Consiste en tener el **derecho de utilizar un determinado bien** durante un **periodo concreto del año**.

### Regulación

Está regulado en la **Ley 4/2012, de 6 de julio**.

### Objeto

Aunque lo más común es que recaiga sobre **bienes inmuebles** (p. ej., apartamentos en la Costa del Sol), la ley también incluye contratos de alojamiento en **embarcaciones y caravanas**.

# 1.1 Distinción Fundamental: No Es Propiedad (No Es Multipropiedad)

La ley **se niega a definir** esta figura como multipropiedad (ya desde la Ley 42/1998, antecesora de la actual). Esta distinción es crucial:

- Lo que se adquiere es un **derecho de uso temporal, no una cuota de propiedad plena** del bien.
- La ley **no utiliza el término propiedad** precisamente para la protección de los consumidores, evitando que se induzca a error sobre los derechos que se adquieren.
- **Consecuencia del Error:** Un consumidor podría creer erróneamente que posee una parte indivisa del inmueble, con derechos de copropietario (p. ej., **vender su cuota** o hacer **modificaciones** en el inmueble), lo cual **no es correcto** en el contexto de un derecho de uso temporal.

## 2. Particularidades Del Contrato

El contrato de aprovechamiento por turno presenta requisitos temporales y económicos específicos:

### 2.1 Duración Del Régimen

El régimen que recae sobre el inmueble no podrá ser:

- **Inferior a un año.**
- **Superior a 50 años** desde la inscripción del régimen.

La duración del periodo de aprovechamiento para el consumidor no podrá ser nunca **inferior a 7 días seguidos**.

### 2.2 Periodo De Separación (Limpieza)

Entre un periodo de aprovechamiento y otro debe mediar un tiempo de **al menos 7 días** para limpieza o reparaciones.

*Ejemplo:* Si el aprovechamiento termina el 15 de julio, el siguiente turno no podrá entrar al alojamiento hasta el 23 de julio.

### 3. Aspectos Económicos Y Pagos

El consumidor debe abonar una **cuota de mantenimiento** además del precio del derecho de uso. Esta cuota cubre el mantenimiento, reparaciones, limpieza y servicios generales, y la forma de pago se establece por las partes.

#### Prohibición De Anticipos

Existe la **prohibición de anticipos** antes de que transcurran los **14 días de desistimiento**.

#### Sanción Por Pago Anticipado

Si se paga antes de la fecha, el comprador puede exigir la **devolución duplicada, la resolución del contrato, o su cumplimiento** en un plazo de 3 meses desde la firma.

### 4. Partes, Requisitos Y Garantías Del Consumidor

#### 4.1 Partes Del Contrato

##### Promotor O Vendedor

El propietario real.

##### Parte Compradora O Consumidora

Quien adquiere el derecho de uso.

#### 4.2 Requisitos Previos Del Vendedor

El vendedor debe cumplir requisitos previos antes de ofertar el derecho de uso (art. 25.1 de la Ley 4/2012):

01

Haber **inscrito la conclusión de la obra** en el Registro de la Propiedad y haberla **incorporado al Catastro**.

02

Tener la **licencia de actividad turística** (cuyos requisitos dependen de cada comunidad autónoma).

03

Tener un **contrato con una empresa de servicios** (mantenimiento, seguridad, etc.), salvo que el propietario decida asumirlos.

04

Haber contratado los **seguros obligatorios**, como el de responsabilidad civil.

## 4.3 Deber De Información

El **deber de información** es un requisito indispensable y su incumplimiento puede ser considerado una **falta muy grave**. La información necesaria debe darse:

- Antes de la celebración del contrato.
- Durante su formalización.
- Durante su vigencia.

La ley 4/2012 incluye anexos, como el **Formulario de Información Normalizado**, para asegurar que se aporte toda la información necesaria.

## 5. Derechos De Revocación Y Desistimiento

Existen dos derechos que protegen al consumidor:

### Derecho De Revocación

El consumidor puede **revocar el contrato** con solo notificarlo.

### Derecho De Desistimiento

Regulado en el art. 12 de la Ley 4/2012, tiene una duración de **14 días naturales**.

- Se puede ejercer **sin justificación ni penalizaciones**.
- **Plazo Máximo:** Si el vendedor no ofrece el formulario de desistimiento, el plazo solo empieza a correr desde el momento en que lo da. En cualquier caso, el derecho vence al transcurrir **un año y 14 días naturales** desde la celebración del contrato o la recepción posterior del documento contractual.

## 6. Estructura Del Contrato

El contrato debe contener toda la información necesaria para las partes, incluyendo: la fecha de celebración, la transmisión del derecho real, el **turno** que corresponde al aprovechamiento (con el día de inicio y fin), y el **precio**.

Característica Clave	Regla Del Aprovechamiento Por Turno
Naturaleza	Derecho de uso temporal. <b>No es propiedad</b> .
Duración Del Régimen	Mínimo 1 año, máximo 50 años.
Duración Del Turno	Mínimo 7 días seguidos.
Plazo Entre Turnos	Mínimo 7 días obligatorios (para limpieza/reparaciones).
Anticipos	<b>Prohibidos</b> antes de transcurrir los 14 días de desistimiento.
Desistimiento	14 días naturales (sin penalización).

# **BLOQUE 4**

**EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:  
el lugar donde inscribir tu vivienda**

# Tema 1: Registro De La Propiedad

El Registro de la Propiedad es una institución administrativa fundamental que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles, garantizando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

## 1. El Registro De La Propiedad Como Necesidad

Cuando se trata de bienes de escaso valor y sin cargas (como una Play 5), la compraventa se realiza a través de un mero contrato privado, sin necesidad de inscripción registral.

Sin embargo, al considerar bienes inmuebles de alto valor (p. ej., una vivienda de \$300.000), la situación cambia radicalmente debido a la complejidad de su situación jurídica:

- **Cargas Hipotecarias:** El inmueble puede estar sujeto a una **carga hipotecaria** (si el vendedor debe una deuda al banco, este puede ejecutar la hipoteca).
- **Derechos Reales Limitados:** Puede encontrarse sometido a un **usufructo** o estar **alquilado** (arrendamiento inscrito).
- **Defecto de Titularidad:** Es posible que el vendedor no sea el **verdadero titular** (falta de legitimación).

Si el comprador adquiere la vivienda sin conocer estas cargas o defectos, se enfrentará a un **claro perjuicio**. Por ello, se hace imprescindible la creación de un **registro público** cuyo objetivo sea dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles.

## 2. Definición Canónica

El **Registro de la Propiedad** puede definirse como una **institución administrativa** que tiene por objeto la **publicidad oficial de las situaciones jurídicas** relativas a los bienes inmuebles.

La definición se fundamenta en:

### Objeto

La inscripción o anotación de los **actos y contratos** relativos al **dominio** y demás **derechos reales** sobre **bienes inmuebles**.

### Finalidad

- Detallar **quién es el propietario** de la vivienda (titularidad).
- Dar **prueba** de todas las **cargas y derechos reales** (hipoteca, usufructo, alquiler inscrito) a las que se encuentra sometido el inmueble.
- Otorgar **seguridad jurídica** al tráfico inmobiliario.

A partir de ahora, la figura central en el estudio será la **Ley Hipotecaria** (LH), que desarrolla este régimen.

## 3. Distinción Entre Registro De La Propiedad Y Catastro

Es fundamental establecer la distinción entre el Registro de la Propiedad y el Catastro o Registro Catastral, ya que ambos son registros de bienes inmuebles, pero cumplen funciones jurídicas y fiscales completamente diferentes.

Característica	Registro de la Propiedad (RH)	Catastro (Registro Catastral)
Objeto Principal	Publicidad oficial de las situaciones jurídicas y confirmación de la titularidad.	Registro administrativo de todos los inmuebles de España.
Finalidad	Dar <b>seguridad jurídica</b> y hacer constar <b>cargas y derechos reales</b> .	Lograr una <b>correcta aplicación de los impuestos</b> (fines fiscales).
Organismo Dependiente	Ministerio de Justicia.	-
Efectos Jurídicos	<b>Produce efectos frente a terceros</b> (prueba de la titularidad y cargas).	<b>Solo relevante a efectos fiscales.</b>
Discrepancia	<b>Prevalecerá siempre</b> sobre el Registro Catastral.	-

# 4. Conclusión: Efectos Y Prevalencia Del Registro De La Propiedad

## Efectos Jurídicos Plenos

Solo el Registro de la Propiedad produce efectos frente a terceros y confirma la titularidad del inmueble, otorgando seguridad jurídica completa en las transacciones inmobiliarias.

## Relevancia Fiscal Del Catastro

El Catastro es relevante exclusivamente a efectos fiscales, sin producir consecuencias jurídicas en cuanto a la titularidad o las cargas que puedan afectar al inmueble.

## Prevalencia Registral

En caso de discrepancia entre ambos registros, prevalecerá siempre la información contenida en el **Registro de la Propiedad** sobre la del Registro Catastral.

La distinción entre el Registro de la Propiedad y el Catastro es esencial para comprender el sistema registral español. Mientras que el primero garantiza la **seguridad jurídica y la publicidad de derechos reales**, el segundo cumple una función meramente administrativa y tributaria. Esta diferenciación protege a los compradores y asegura la transparencia en el mercado inmobiliario español.

# Tema 2: Sistema Folio Real Y Personal

El sistema del Folio Real es el método empleado por el Registro de la Propiedad en España para mantener el orden y la organización de los bienes inmuebles.

## 1. Modelos Tradicionales De Organización Y Adopción Del Folio Real

Tradicionalmente, han existido dos formas fundamentales de organizar el Registro de la Propiedad:

### Sistema De Folio Personal

El registro se organiza asignando un folio a cada particular. En este folio se indican todos los bienes inmuebles que dicho titular posee.

**Ejemplo:** En el folio de Amancio Ortega aparecerían reflejados la descripción de todos sus bienes inmuebles.

### Sistema De Folio Real

El registro se organiza asignando un folio a cada finca registrada (cada inmueble o vivienda). En este folio se describen todas las circunstancias relativas a ese bien.

### 1.1 Adopción Del Folio Real En España

Nuestro ordenamiento jurídico no utiliza el sistema de folio personal, sino que emplea el sistema de folio real.

#### Fundamento Legal

El art. 243 de la Ley Hipotecaria (LH) establece que el **Registro de la Propiedad abrirá un folio para cada finca registrada.**

#### Consecuencia Práctica

Es el inmueble el que tiene un folio, no la persona. Si Elena tiene tres viviendas, aparecerá como propietaria en tres folios distintos, ya que cada inmueble tendrá adjudicado un folio.

## 1.1 El Asiento Registral

El contenido de cada folio real se conforma de asientos.

- Cada asiento refleja una circunstancia o un título relativo al bien inmueble.
- **Ejemplo:** Si Amancio Ortega alquila uno de sus inmuebles, tal circunstancia se introducirá en el folio real a través de un asiento.
- El contenido de los asientos está detallado en los arts. 8 y 9 de la Ley Hipotecaria.

## 1.2 Implicaciones Y Efectos Del Folio Real

El sistema de folio real trae consigo importantes implicaciones que refuerzan la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario:

### Presunción De Exactitud

Lo que conste en el folio se va a presumir exacto, salvo prueba en contrario.

### Principio De Numerus Clausus

No cualquier derecho real puede inscribirse. La ley reconoce un número determinado de derechos reales que se pueden inscribir en el folio real; fuera de ese número no caben más inscripciones.

### Principio Hipotecario De Especialidad

Este principio establece que los derechos reales que supongan cualquier carga o limitación sobre el bien inmueble deberán ser inscritos para que surtan efectos frente a terceros.

**Ejemplo:** Si una hipoteca que grava una finca no se inscribe en el Registro de la Propiedad, no podrá surtir efectos frente a terceros.

# Tema 3: Contenido De Las Inscripciones

La Ley Hipotecaria establece un sistema tasado (numerus clausus implícito) sobre los títulos que pueden acceder al Registro. No cualquier dato, como la mera decoración de la casa, es inscribible.

## 1. Regla General: Derechos Reales Y Exclusión De Derechos De Obligación

**El art. 2 LH enumera los títulos que son susceptibles de ser inscritos:**

**Títulos de Dominio y Derechos Reales:** Serán inscribibles los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

**Actos de Constitución, Modificación o Extinción:** También lo serán los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de:

- Usufructo, uso, habitación.
- Enfiteusis, hipoteca, censo, servidumbre.
- Y cualesquiera otros derechos reales.

**Síntesis:** Cualquier acto que implique la transmisión de la propiedad o la constitución de un derecho real sobre el inmueble debe ser inscrito.

**Ejemplo:** Si se obtiene un crédito hipotecario, la hipoteca (derecho real) debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para que quede válidamente constituida y tenga efectos.

## 2. Exclusión General: Derechos De Obligación

En nuestro sistema registral se establece una distinción fundamental entre derechos reales y derechos de obligación (o personales).

**Regla General de Exclusión:** Se niega de forma general el acceso al Registro de la Propiedad a los derechos de obligación.

**Ejemplo (Contrato de Arras):** Un contrato de arras, que solo crea obligaciones entre el vendedor y el comprador (obligación de transmitir el bien o devolver el doble), no es inscribible en el Registro de la Propiedad. Aún si accediera, cualquiera de las partes podría solicitar su cancelación.

## 3. Excepciones A La Exclusión (Derechos De Obligación Inscribibles)

### Arrendamientos

Son inscribibles los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, así como los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

### Derecho De Retorno

Es inscribible el derecho de retorno de los inquilinos o arrendatarios a la finca una vez reedificada (p. ej., si el inmueble está en obras, se inscribe el derecho del inquilino a volver).

### Opción De Compra

Se puede inscribir el contrato de opción de compra o el pacto que lo determine en algún otro contrato inscribible.

**Requisitos:** El contrato de opción de compra debe reunir unos requisitos específicos y establecer un plazo y un precio para la adquisición futura de la vivienda.

### Propiedad Horizontal

Son inscribibles los estatutos de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

# 4. Situaciones Oponibles Sin Inscripción E Inscripción De Resoluciones Judiciales

⚠ Al margen de los derechos inscribibles, existen ciertas situaciones jurídicas que no necesitan ser inscritas para oponerse frente a terceros y producir plenos efectos:

- **Limitaciones Legales del Dominio:** Las limitaciones o restricciones impuestas directamente por una norma legal (p. ej., norma que impide construir a más de cuatro metros de altura) producen efectos aunque no consten inscritas.
- **Prohibiciones de Disponer de Origen Legal:** Las prohibiciones de disponer o enajenar establecidas por ley (p. ej., normativa tributaria que impide la transmisión gratuita de una vivienda durante dos años) tienen plena eficacia sin inscripción.
- **Retractos y Servidumbres Legales:** Los retractos de origen legal o las servidumbres impuestas por ley pueden oponerse frente a terceros sin necesidad de constar inscritos en el Registro.



# 5. Inscripción De Resoluciones Judiciales Y Circunstancias Personales

 El Registro cumple una labor fundamental de publicidad respecto a las circunstancias que afectan la libre disposición del bien y la capacidad de su titular.

## Resoluciones sobre Capacidad (Art. 2.4 LH)

Según el art. 2, apartado 4 LH, son inscribibles las resoluciones judiciales que tengan por fin constatar:

- La ausencia o el fallecimiento de una persona.
- La limitación a la libre disposición de sus bienes.
- Las medidas de apoyo que se establezcan sobre la persona con discapacidad si esta es titular del inmueble.

**Consecuencia Fundamental:** Si una medida de apoyo (p. ej., que el hijo Luis deba consentir la venta de la casa de Elena, titular con Alzheimer) no se inscribe, la transmisión del inmueble sería plenamente válida, perjudicando al titular y evidenciando la importancia de la inscripción.

## Otras Circunstancias Inscrivibles

También pueden acceder al Registro, para conocimiento de terceros:

- La constancia del precio aplazado en la transmisión del inmueble (p. ej., si Luis paga a Laura a plazos).
- Las condiciones suspensivas o resolutorias a las que se encuentre sometido el título que transmite un derecho real (p. ej., la condición resolutoria que extingue la compraventa y revierte la propiedad a Laura si Luis incumple el pago a plazos).

# Tema 4: Inmatriculación

La Inmatriculación consiste en el acceso o la entrada de una finca al Registro de la Propiedad. Es el acto en virtud del cual una finca accede por primera vez al Registro de la Propiedad. Esta primera inscripción se utiliza para reflejar el dominio y la titularidad del bien inmueble.

## 1. Definición Y Proceso De Inmatriculación

### Definición De Inmatriculación

La Inmatriculación consiste en el acceso o la entrada de una finca al Registro de la Propiedad. Es el acto en virtud del cual una finca accede por primera vez al Registro de la Propiedad.

**Esta primera inscripción se utiliza para reflejar el dominio y la titularidad del bien inmueble.**

**Ejemplo:** Si Construcciones SL termina de edificar un complejo de viviendas, las inmatricula para dejar constancia de que es la verdadera propietaria antes de venderlas.

### Proceso De Inmatriculación

El proceso de inmatriculación se conoce como expediente de dominio.

**Función del Expediente:** Mediante este expediente, el notario realiza un análisis para convencerse de que el promotor es el titular de la finca y, si no hay ninguna oposición, determina la titularidad.

**Resultado:** La inmatriculación tiene lugar con la práctica de un asiento donde se da constancia de quién es el propietario del inmueble.

## 2. Problemas Derivados De La Ausencia De Inmatriculación

⚠ La falta de inmatriculación de una finca puede generar problemas, especialmente cuando se intenta inscribir derechos reales que no son el de propiedad.

**Supuesto:** Cuando una finca no se encuentra inmatriculada y se intenta inscribir cualquier derecho real que no es el derecho de propiedad.

❑ **Ejemplo:** Banco Santander concede un préstamo hipotecario a Juan (propietario). El banco se da cuenta de que la vivienda no está inscrita.

**Solución Legal:** En este caso, el Banco Santander, aun sin ser propietario, puede solicitar la inmatriculación e inscripción de la finca, quedando constancia de quién es el propietario y del derecho real (la hipoteca).

# 3. La Doble Inmatriculación E Ideas Clave

## La Doble Inmatriculación

La doble inmatriculación es un suceso anormal que tiene lugar cuando una misma finca se inscribe en dos folios diferentes e independientes uno de otro.

**Ejemplo:** Manolo es propietario de un apartamento inmatriculado, y su hermana María denuncia que ese mismo apartamento está a su nombre en otro folio registral.

**Mecanismo de Solución:** Se debe acudir a un proceso judicial. Tanto Manolo como María instan sus correspondientes acciones declarativas para que el juez establezca quién es el verdadero propietario.

## Ideas Clave De La Inmatriculación

- La Inmatriculación es el proceso por el que una finca tiene entrada por primera vez en el Registro de la Propiedad.
- **Se realiza a través del expediente de dominio.**
- **El proceso concluye con la práctica de un asiento que da constancia de la titularidad.**
- **La doble inmatriculación ocurre cuando una finca se registra en dos folios distintos.**
- La solución a la doble inmatriculación requiere un juicio declarativo para dirimir la verdadera propiedad.

# Tema 5: Procedimiento Registral

El **procedimiento registral** es el conjunto de actividades que se llevan a cabo desde que una persona **solicita la práctica de un asiento registral** hasta que el funcionario emite una decisión sobre esta pretensión y, finalmente, se practica o no la inscripción.

*Ejemplo:* La actividad tendente a inscribir la modificación jurídico-real por la que Juan transmite su casa a Elena.

## 1. Estructura Y Componentes Del Procedimiento

El procedimiento se desarrolla mediante la reunión de cinco **presupuestos (requisitos)** que son previos a la inscripción, seguidos de dos **actos** principales que constituyen el procedimiento en sentido estricto.

### Fase Previa (Presupuestos)

**Producción extra-registral** de la modificación jurídico-real; plasmación en escritura pública; solicitud a instancia de parte; presentación de títulos y cumplimiento de la ley; trámite sucesivo.

### Fase Registral (Actos)

- Calificación** del registrador (juicio de legalidad).
- Recursos** contra la decisión.

## 2. Presupuestos Previos Para La Práctica Del Asiento

Para que se pueda practicar el procedimiento registral es imperativo cumplir con los cinco requisitos siguientes, los cuales se fundamentan en el principio del consentimiento formal:

01	02	03
<p><b>Producción registral De La Modificación Jurídico-Real</b></p> <p>La modificación jurídico-real (el título material) debe haberse <b>producido previamente fuera del Registro.</b></p> <p>Nuestro ordenamiento jurídico impide que se produzca cualquier modificación registral mientras el título <b>no se haya producido.</b></p> <p><i>Ejemplo:</i> Elena no puede ser inscrita como propietaria si <b>previamente no ha tenido lugar el contrato de compraventa</b> mediante el cual Juan le transmite la propiedad.</p>	<p><b>Plasmación En Escritura Pública Y Auténtica</b></p> <p>La modificación jurídico-real debe quedar plasmada en una <b>escritura pública</b> o en <b>otra documentación pública cualquiera.</b></p> <p><b>Regla General:</b> Los documentos inscribibles han de constar en <b>escritura pública</b> o <b>documento auténtico</b> expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes. Si Juan y Elena realizan la compraventa mediante un contrato privado, la inscripción será denegada.</p> <p><b>Excepción:</b> La Ley Hipotecaria establece <b>excepciones muy tasadas y aisladas</b> en las que los documentos privados pueden tener acceso al Registro.</p>	<p><b>Solicitud A Instancia De Parte</b></p> <p>El procedimiento registral debe ser solicitado a <b>instancia de parte.</b> Esto implica el <u>principio de rogación</u>:</p> <p><b>Regla General:</b> El registrador de la propiedad, por norma general, <b>no va a poder actuar de oficio.</b></p> <p><b>Efecto:</b> La parte interesada debe solicitar la práctica del asiento con carácter previo.</p>

## Presentación De Títulos Y Cumplimiento De Exigencias Legales

Se exige la presentación en el Registro de los **títulos o documentos que justifiquen dicha pretensión**, así como que se reúnan las **exigencias establecidas por la ley**.

*Ejemplo:* Si el contrato de compraventa tiene un **defecto de forma** (p. ej., no consta el precio de transmisión), el registrador podría negarse a practicar el asiento.

### Principio De Tracto Sucesivo

Este principio establece que, para inscribir un título que transmita, grave o modifique el dominio, **deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga** (o en cuyo nombre se otorgan) los actos.

**Requisito del Transmitente:** Para que Juan pueda transmitir a Elena la vivienda, **Juan debe figurar como transmitente en el Registro de la Propiedad**. Si apareciera Manuel, la inscripción sería denegada.

**Excepción:** El principio no se tiene en cuenta cuando la parte que otorga el acto (Juan) actúa en **representación del titular** (Manuel).

## 3. La Fase De Calificación Registral

Una vez reunidos los requisitos previos, se inicia la fase de **calificación**, el juicio en el que el registrador de la propiedad decide si considera válida o no la práctica del asiento.

## 4. Funciones De Calificación

El registrador es el encargado de **calificar** si el título o documento presentado es correcto. El juicio se enfoca en analizar los requisitos establecidos en el **art. 18 LH**:

### Legalidad De Las Formas Extrínsecas

Observar la legalidad de las **formas extrínsecas** de los documentos.

*Ejemplo:* Si el contrato de compraventa **no consta el precio**, se denegaría la inscripción por defecto de forma extrínseca.

### Capacidad De Los Otorgantes

Observar si los otorgantes tienen la **capacidad necesaria**.

*Ejemplo:* Si Juan está **incapacitado judicialmente**, se deniega la inscripción.

### Validez De Las Escrituras Y Concordancia

Evaluar si las escrituras públicas se han otorgado de forma **válida** o si la **identidad personal y la real coinciden**.

Se comprueba si el titular que figura en el Registro y el transmitente son la **misma persona**



# 5. Características De La Calificación

## Calificación Total

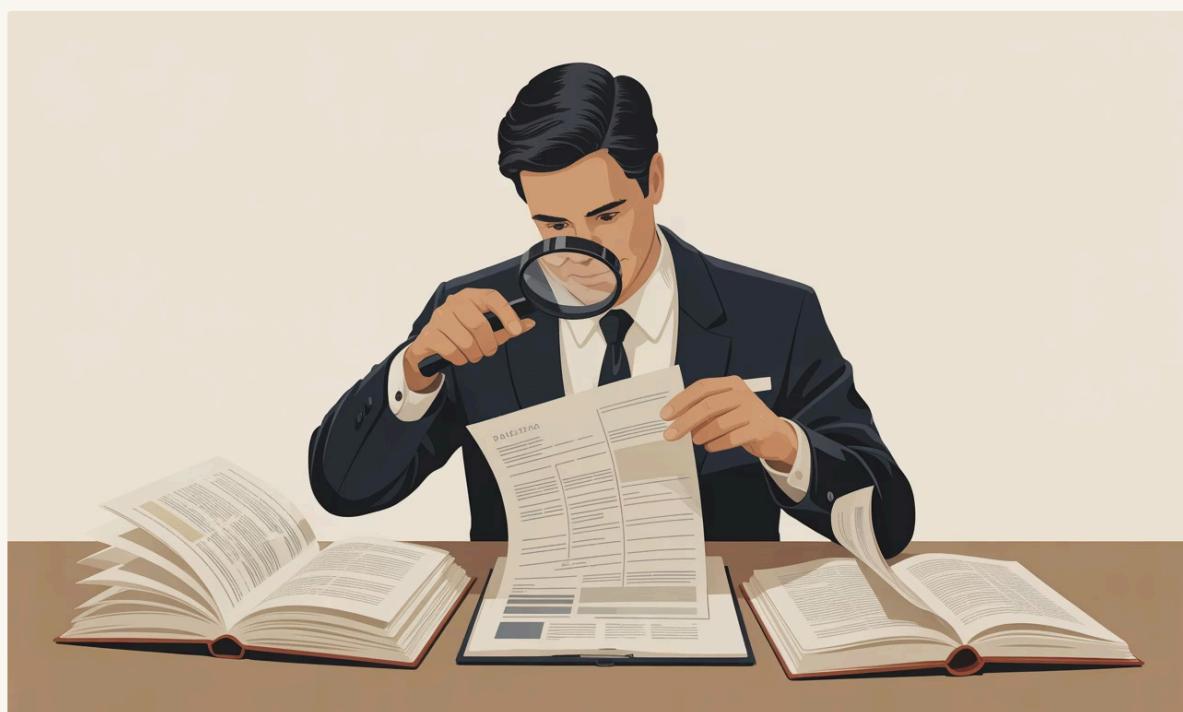
La calificación es **total**. El registrador **analiza el título por entero**, no solo las partes que los solicitantes consideren.

## Plazo

El plazo para proceder a la calificación es de **15 días** desde que se presenta el **asiento de presentación** (el acto de solicitar formalmente la inscripción). Si este plazo no se cumple, las partes pueden recurrir ante el juez.

## Decisión

- Si todo es correcto, se procede a la inscripción.
- Si hay defectos, se da un plazo para que las partes **subsanen los defectos**.
- Si no se subsanan, se otorga una **calificación negativa**.



# 6. Recursos Contra La Calificación Negativa

Contra las calificaciones negativas, las partes pueden recurrir:



## Recurso Al Notario

La primera vía de recurso es dirigirse **al notario** que autorizó el documento.

## Impugnación Judicial

Directamente frente a un **juez** (impugnación judicial).

- Resumen Final:** *El procedimiento registral requiere el cumplimiento de cinco presupuestos previos (producción extra-registral, escritura pública, solicitud a instancia de parte, presentación de títulos y trámite sucesivo) antes de que el registrador pueda realizar la **calificación del título**. Si la calificación es negativa, existen **recursos disponibles** para impugnar la decisión ante el notario o directamente ante un juez.*

# Tema 6: La Fe Pública Registral

El principio de **Fe Pública Registral** es una institución fundamental del Derecho Hipotecario que protege a todo tercero que **confía en los derechos publicados por el Registro** de la Propiedad.

El concepto viene anunciado en el **art. 34 de la Ley Hipotecaria (LH)**, precepto capital que consagra la protección del *tercero hipotecario*:

"El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o se resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro."

## 1. La Esencia Del Principio

La fe pública registral confiere una **protección inatacable** al adquirente que cumple los requisitos legales, incluso si la realidad extra-registral es inexacta (es decir, el transmitente carecía de título válido o legítimo). Lo que consta en el Registro se **presume cierto**.

- **Ejemplo:** Si Manuel vende a Laura una vivienda inscrita a su nombre, pero Paco demuestra posteriormente que él era el verdadero propietario (título no inscrito), **Laura será mantenida en su adquisición** por ser adquirente de buena fe.

## 2. Presunción De Buena Fe

La **buena fe del tercero se presume siempre** mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

### 3. Requisitos De La Protección Registral

Para que el adquirente (el tercero) quede protegido por el art. 34 LH, deben concurrir **cuatro requisitos esenciales**:

	<b>Adquisición A Título Oneroso</b> Solo se protege al adquirente a título oneroso (adquirir algo a cambio de una contraprestación).		<b>Buena Fe Del Adquirente</b> El adquirente debe ser de buena fe, es decir, debe confiar en que lo que el Registro de la Propiedad publica es cierto, ignorando que en realidad no lo es.		<b>Disponente Con Facultades Registrales</b> El disponente a favor del adquirente debe ser una persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir el derecho.		<b>Inscripción Del Derecho Del Adquirente</b> Es imprescindible que la inscripción del derecho del adquirente finalmente se lleve a cabo.
---	---	---	---	---	--	---	--

### 4. Adquisición Lucrativa (Título Gratuito)

El adquirente a título lucrativo (gratuito) **no gozará de más protección registral que la que tuviera su causante o transferente**.

- Ejemplo:* Si Manuel dona a Laura la vivienda y se demuestra que el verdadero dueño era Paco, la vivienda pertenece a Paco, ya que Laura tiene la misma protección registral que su causante (Manuel).

### 5. Rompimiento De La Buena Fe

Si Laura conocía que Manuel no era el verdadero propietario, por mucho que el Registro dijera lo contrario, **no quedará protegida** por el art. 34 LH.

### 6. Exigencia De Diligencia

La buena fe requiere, además de la confianza, una diligencia para cerciorarse de que hay concordancia entre la realidad registral y la extra-registral.

- Ejemplo:* Si Manuel vende un piso que lleva 30 años ocupado (usucapiendo la vivienda), y Laura no despliega la diligencia mínima (echar un vistazo al piso), su buena fe podría tenerse por no existente, y la usucapición podría prevalecer.

Si Manuel vende la casa a Laura, pero en el Registro figura Paco como propietario, Laura **no va a poder quedar protegida** por la fe pública registral, al no figurar el transmitente con facultades de disposición.

Si Laura no inscribe la adquisición de la vivienda, **no queda protegida** por la fe pública registral hasta que la inscripción tenga lugar.

# 6. Excepciones Y Conflictos

## 6.1 Excepciones A La Fe Pública Registral

El tercero que quede protegido por el art. 34 LH no queda protegido en todos los casos. La Ley Hipotecaria establece una serie de excepciones:

Excepción Legal	Descripción y Alcance
Acciones Rescisorias y Resolutorias	Acciones que deban su origen a <b>causas que consten explícitamente en el Registro</b> . (Ej. Condición resolutoria por impago inscrita).
Retracto Legal	El <b>retracto legal</b> (derecho otorgado por ley a un tercero, como un coheredero, para adquirir la vivienda de forma preferente) excusa la inscripción registral. El retracto prevalece sobre la adquisición del tercero protegido.
Fraude de Acreedores	Acciones rescisorias de las enajenaciones realizadas en <b>fraude de acreedores</b> . (Ej. Vender la casa a un precio irrisorio para evitar el embargo; se <b>presume que no hay buena fe</b> por parte del adquirente).
Nulidad de Actos y Contratos	La inscripción en el Registro de la Propiedad <u>no va a poder convalidar los actos y contratos que sean nulos</u> con arreglo a las leyes. (Ej. Compraventa con consentimiento viciado por violencia/pistola en la nuca).

## 6.2 Conflicto Entre Fe Pública Registral Y Usucapión

Cuando la fe pública registral entra en conflicto con la **usucapión** (adquisición del dominio por el transcurso del tiempo y posesión continuada), la Ley Hipotecaria establece una disciplina específica:

### Usucapión Secundum Tabulas (A Favor Del Registro)

Se da cuando la usucapión opera **a favor de lo que consta en el Registro**. El poseedor (usucapiente) figura en el Registro como propietario, aunque su título inicial fuera defectuoso. En este caso, **no opera a mayor problema**.

### Usucapión Contra Tabulas (En Contra Del Registro)

Se da cuando un tercero (p. ej., un okupa, Javier) adquiere la propiedad por usucapión, pero en el Registro de la Propiedad **aparece inscrito otro titular** (Elena).

Hay que distinguir si existe o no tercero hipotecario:

## 6.3 Con Tercero Hipotecario Inscrito (Laura)

La usucapación **por regla general no se consumirá** frente a Laura, aunque ya estuviera consumada o fuera a consumarse en el año siguiente a la adquisición. Prevalece lo que consta inscrito en el Registro.

**Excepciones (Usucapión Procede):** La usucapación tendrá lugar si:

1. El adquirente (Laura) **conociera o tuviera medios suficientes para conocer** que la finca estaba siendo usucapida.
2. El adquirente inscrito **consintiera expresa o tácitamente** durante **todo el año siguiente** a la adquisición sin hacer nada para reclamar la propiedad.

## 6.4 Sin Tercero Hipotecario (Falta De Inscripción De Laura)

Si Laura no inscribe su adquisición, la **usucapión podrá tener lugar** contando los plazos del Código Civil (p. ej., 30 años de ocupación). El usucapiente (okupa Javier) podrá inscribirse como propietario.

# Tema 7: La Prescripción en el Registro de la Propiedad

## I

### 1. La Prescripción en el Registro de la Propiedad

La compatibilidad entre la **prescripción** y el **Registro** surge de la necesidad de mantener la **concordancia** entre la realidad jurídica extra-registral y el contenido del Registro. Si se negase la prescripción, se negaría el derecho a la usucapión; si se permitiese sin límites, se desvirtuaría la fe pública registral.

#### 1.1 Conceptos Fundamentales

- **Prescripción Adquisitiva (Usucapión):** Es el paso de un estado de **posesión** (hecho) a un estado de **propiedad** (derecho) por el transcurso del tiempo, con los requisitos establecidos en la ley.
- **Concordancia Registral:** Principio que busca que lo publicado en el Registro de la Propiedad refleje la **realidad jurídica material** del inmueble.

Este equilibrio se logra a través de los **Artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria (LH)**, que regulan la usucapión *secundum tabulas* y *contra tabulas*, respectivamente.

### 2. La Prescripción *Secundum Tabulas* (Art. 35 LH)

La prescripción **secundum tabulas** (literalmente, "conforme a las tablas" o a favor de lo que pone el Registro) es aquella que se produce **en favor del titular inscrito** en el Registro de la Propiedad.

## 2. 1. Efectos del Artículo 35 LH

El **Art. 35 LH** establece una serie de presunciones que facilitan la usucapión ordinaria al titular registral:

"A los efectos de la **prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito** será **justo título la inscripción** y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa."

La principal consecuencia es que el titular inscrito consolida su dominio a través de la **usucapión ordinaria** (plazos más cortos), incluso si su título original venía viciado o de un *non-dominus* no inscrito.

## 2.2. Requisitos de la Prescripción Ordinaria Facilitados

El Art. 35 LH opera de la siguiente manera sobre los requisitos de la usucapión ordinaria (Art. 1940 CC):

<b>Posesión</b>	Se presume que el titular ha poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente.
<b>Justo Título</b>	La <b>propia inscripción</b> en el Registro es considerada <b>Justo Título</b> , sin necesidad de probar el título material de la compraventa (que podría ser viciado).
<b>Buena Fe</b>	Se presume la buena fe.

### A. La Buena Fe (Arts. 1950 y 433 CC)

La buena fe se presume y consiste en la **creencia de que quien transmitió el bien era dueño** y podía disponer de la cosa (Art. 1950 CC) y en **ignorar los vicios** que invalidan el título (Art. 433 CC).

- **Permanencia:** La buena fe debe existir **durante toda la vida del plazo de prescripción**. Si el titular inscrito se entera del vicio (pasa a mala fe), la posesión no apta para usucapir se inicia desde ese momento (Art. 435 CC).

### B. El Justo Título

La propia inscripción en el Registro cumple la función del justo título. Esto significa que los requisitos que el Código Civil exige para el justo título (verdadero, válido y probado) se refieren a la **propia inscripción**, y no al título material que dio lugar a ella. El adquirente solo necesita presentar la inscripción para probar la usucapión ordinaria.

## 3. Plazos

La *prescripción secundum tabulas* facilita la consolidación del dominio en los plazos de la usucapión ordinaria:

<b>Bienes Inmuebles</b>	<b>10 años</b> (entre presentes) o <b>20 años</b> (entre ausentes).	<b>30 años.</b>
-------------------------	---	-----------------

### 3. Diferencia con el Tercero Hipotecario (Art. 34 LH)

Es crucial diferenciar la protección del **Art. 35 LH** de la protección superior e inmediata del **Art. 34 LH** (*Tercero Hipotecario*):

<b>Adquisición</b>	Se consolida la propiedad solo <b>por el transcurso del plazo</b> legal (10 o 20 años).	Se produce una <b>adquisición inmediata</b> (automática) de la propiedad al inscribir el título.
<b>Saneamiento</b>	Sanea el defecto de título por el <b>tiempo y la posesión</b> .	Sanea el defecto de titularidad del transmitente ( <i>non-dominus</i> ) de <b>forma instantánea</b> (fe pública).
<b>Aplicación</b>	Se aplica a quien figura como <b>titular inscrito</b> y lo ha poseído, aunque adquiriera de un <i>non-dominus</i> .	Se aplica a un <b>tercero</b> que adquiere a título oneroso y de buena fe de un <b>transmitente inscrito</b> que no es el verdadero dueño.

- **Ejemplo de Diferencia:** Si Pedro (*inscrito, pero non-dominus*) vende a Sofía, y Sofía cumple los requisitos del Art. 34 LH (oneroso, buena fe, inscripción), Sofía adquiere la propiedad de forma **automática** sin necesidad de esperar ningún plazo. En cambio, Pedro para consolidar su propio derecho por el Art. 35 LH, sí tenía que esperar 10 o 20 años.

# Tema 8: La Prescripción en el Registro de la Propiedad II

Este tema aborda la **prescripción *contra tabulas***, aquella adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo sin estar registrado como titular en el Registro de la Propiedad. El poseedor *ad usucaptionem* no es el titular registral, y su derecho se opone a la publicidad registral. Se analiza el conflicto con el tercero hipotecario, los plazos aplicables y la comparación con la prescripción *secundum tabulas*.

## 1. La Prescripción *Contra Tabulas* y el Conflicto con el Tercero Hipotecario

La **prescripción *contra tabulas*** (literalmente, "contra las tablas" o en contra del Registro) es aquella adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo sin estar registrado como titular en el Registro de la Propiedad. Es decir, el poseedor *ad usucaptionem* no es el titular registral, y su derecho se opone a la publicidad registral.

- **Regulación:** Art. 36 de la Ley Hipotecaria (LH).
- **Ejemplo:** Sandra lleva 35 años viviendo en una casa con ánimo de dueña, aunque la casa está registrada a nombre de María, quien nunca la ha reclamado. Sandra puede acudir a los tribunales, y al demostrar su posesión continua y pacífica, obtener una sentencia que reconozca su propiedad y **actualice el Registro a su nombre**.

## 2. Conflicto con el Tercero Hipotecario (Art. 36 LH)

El Art. 36 LH aborda la compleja situación donde la usucapión, ya sea consumada o en vías de consumación, entra en conflicto con el **Tercero Protegido del Art. 34 LH** (adquirente a título oneroso y de buena fe).

La regla general es que la fe pública registral protege al tercero inscrito. Sin embargo, el art. 36 establece que la **prescripción adquisitiva** (usucapión) **prevalecerá** sobre el derecho del Tercero Hipotecario solo si concurre alguno de los dos supuestos siguientes:

### Supuesto 1: Adquirente con Conocimiento o Medios para Conocer

Prevalecerá la usucapión cuando se demuestre que el adquirente (tercero) **conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer**, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca **estaba poseída de hecho y a título de dueño** por persona distinta de su transmitente.

- **Falta de Buena Fe:** En este caso, al adquirente le falta el requisito de la **buenas fe**.
- **Ejemplo:** Ana compra la casa registrada a nombre de Daniel. Ana conocía que **Pedro vivía en la casa desde hace 20 años** y actuaba como dueño. Ana no puede alegar buena fe, por lo que la prescripción de Pedro podría consumarse, prevaleciendo sobre la inscripción de Ana.

### Supuesto 2: Adquirente que Consiente la Posesión

Prevalecerá la usucapión cuando el adquirente inscrito (tercero), **no habiendo conocido ni podido conocer** tal posesión al tiempo de la adquisición, **la consienta expresa o tácitamente** durante **todo el año siguiente a la adquisición**.

- **Consolidación Post-Inscripción:** La posesión *contra tabulas* (usucapión) se consolida si el tercero inscrito no ejerce la acción de defensa posesoria dentro del año siguiente a su adquisición.
- **Ejemplo:** Sofía compra un huerto. Sofía **no sabía** de la posesión de Lourdes al momento de la compra (buena fe inicial), pero al descubrir que Lourdes lleva cuidando el huerto **nueve años y medio**, le permite seguir un año más. Al cumplirse los **diez años** (plazo de usucapión ordinaria), se consuma la prescripción de Lourdes por el consentimiento tácito de Sofía durante todo el año de gracia.

Estos supuestos demuestran que la prescripción *contra tabulas* **prima sobre el tercero protegido** cuando a este último le faltan precisamente los requisitos de buena fe o diligencia.

# 3. Aplicación de Plazos y Comparación entre Modalidades de Prescripción

## 3.1 Aplicación de Plazos Ordinarios y Extraordinarios

El Art. 36 LH, al no distinguir entre usucapión ordinaria o extraordinaria, permite aplicar **ambos plazos** según concurren o no la buena fe y el justo título del poseedor *contra tabulas*.

Modalidad de Prescripción <b>(Contra Tabulas)</b>	Requisitos del Poseedor	Plazo (Bienes Inmuebles, CC)
Ordinaria	Buena fe y Justo Título.	<b>10 años</b> (entre presentes) o <b>20 años</b> (entre ausentes).
Extraordinaria	Sin buena fe ni Justo Título.	<b>30 años.</b>

### Ejemplo (Ordinaria)

Paco lleva 10 años en una casa. Julián la compra sabiendo que Paco vive allí (falta de buena fe de Julián). La prescripción de Paco (ordinaria entre presentes) se consuma a los 10 años, prevaleciendo.

### Ejemplo (Extraordinaria)

Paco lleva 29 años en la casa (mala fe). Julián (tercero) la compra, descubre la posesión de Paco y le deja estar **un año más** (consumando el consentimiento). La prescripción extraordinaria de Paco (30 años) se consuma, prevaleciendo.

## 4. Comparación *Secundum Tabulas* vs. *Contra Tabulas*

Principio	Prescripción <i>Secundum Tabulas</i> (Art. 35 LH)	Prescripción <i>Contra Tabulas</i> (Art. 36 LH)
<b>Relación con el Registro</b>	Va a favor de lo que pone el Registro.	Va en contra de lo que pone el Registro.
<b>Titular Registral</b>	El Registro <b>refleja la posesión</b> y el justo título del poseedor (titular inscrito).	El Registro <b>no refleja la posesión</b> del poseedor (contradicción con la realidad).
<b>Buena Fe</b>	Se <b>requiere</b> y <b>se presume</b> la buena fe del poseedor.	La buena fe del poseedor <b>no es estrictamente necesaria</b> (cabe usucapión extraordinaria).
<b>Prioridad</b>	No se enfrenta al Tercero Hipotecario (Art. 34 LH).	<b>Se enfrenta y puede primar</b> sobre el Tercero Hipotecario si hay falta de buena fe o consentimiento.

# Tema 9: Otros Asientos Registrales

## 1. Asientos Accesorios: Notas Preventivas Y Marginales

### 1. Las Anotaciones Preventivas

Las anotaciones preventivas son un tipo especial de asiento con las siguientes características esenciales:

**Temporalidad:** Tienen un plazo de duración predeterminado por la ley (no duran indefinidamente). En el momento en que se resuelve el procedimiento judicial subyacente, dejan de existir.

**Carácter Tasado:** Solo pueden practicarse en casos expresamente tasados (sistema de *numerus clausus*).

**Función de Advertencia:** Su principal objetivo es advertir a terceros de la existencia de una determinada controversia en torno al inmueble o de una situación jurídica no inscribible.

**Función Complementaria:** Se utilizan para inscribir derechos y situaciones jurídicas que, como tal, no son directamente inscribibles de otro modo.

**Efectos:** Como tal, no producen efectos jurídicos plenos (no dan fe pública como la inscripción principal), sino efectos de advertencia.

#### A. Tipos De Anotaciones Preventivas (Art. 42 LH)

El art. 42 LH enumera los casos en que procede la anotación preventiva, entre los que se encuentran:

##### Anotación Preventiva De Demanda

P. ej., si Manuel demanda a Laura reclamando la propiedad.

##### Anotación Preventiva De Embargo

P. ej., si Banco Santander ejecuta la hipoteca de Laura.

##### Anotación Preventiva De Secuestro O Prohibición De Enajenar

##### Anotación Preventiva De Demanda De Incapacidad

##### Anotación Preventiva De Derecho Hereditario En Abstracto O De Legados

##### Anotación Preventiva De Créditos Refaccionarios

## 2. Las Notas Marginales (Notas Registrales)

Las notas marginales (o notas registrales) son asientos que se practican al lado de un asiento principal y cuyo objetivo es complementar dicho asiento principal. Dan fe de un acontecimiento relativo al inmueble que haya tenido lugar en el exterior.

**Ejemplo:** Si Laura y el Banco Santander acuerdan rebajar a la mitad la deuda hipotecaria (modificando el contrato de hipoteca original), se solicita la inscripción de una nota marginal para publicar este hecho.

### A. Tipos De Notas Marginales (Doctrina)

La doctrina distingue tres tipos de notas marginales, aunque existe un *numerus clausus* legal sobre qué puede escribirse:

#### Notas Marginales De Mutación Jurídica

Dan fe de un acontecimiento (hecho, negocio jurídico, declaración de voluntad) que impulsa o determina un cambio real (p. ej., el no ejercicio de una opción de compra).

#### Notas Marginales De Función Equivalente

Tienen un contenido propio de la inscripción, anotación o cancelación, pero que, por disposición expresa de la ley, deben adoptar la forma de nota marginal (p. ej., la cancelación de un asiento de presentación, por falta de documentos).

#### Notas Marginales De Oficina

Buscan simplemente relacionar o coordinar unos asientos con otros (carácter meramente informativo).

# 3. La Cancelación Registral

La cancelación es un asiento cuyo objetivo es dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de otro asiento anterior.

## 3.1. Causas De Cancelación (Art. 79 LH)

El art. 79 LH establece los supuestos por los que procede la cancelación de un asiento:

### Extinción Del Inmueble Objeto De La Inscripción

Cuando se extingue por completo la finca inscrita (p. ej., la casa de Laura queda destruida por un incendio).

### Extinción Del Derecho Inscrito O Anotado

Cuando el derecho inscrito o anotado se extinga por completo (p. ej., Laura termina de pagar la hipoteca y el derecho real de hipoteca se extingue).

### Declaración De Nulidad Del Título

Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción (p. ej., el contrato de compraventa es declarado nulo por falta de consentimiento).

### Declaración De Nulidad De La Inscripción O Anotación

Cuando se declare la nulidad de la inscripción o anotación por falta de alguno de sus requisitos esenciales (p. ej., faltaba la escritura pública).

## 2. Consecuencias Y Requisitos

### Consecuencia Legal

Como consecuencia de la cancelación, se va a presumir extinguido el derecho a que dicho asiento se refería. Si se cancela la inscripción del contrato de compraventa, se extingue el derecho real de propiedad que Laura ostentaba.

### Título Cancelatorio

Para que la cancelación pueda tener lugar, es necesario presentar un **título cancelatorio**.



Sentencia O  
Resolución  
Judicial

Resolución  
Administrativa

Escritura Pública

- Nota importante:** El registrador de la propiedad puede, en ciertos casos, cancelar el asiento de oficio.

# Tema 10: Aspectos Formales Del Registro

El Registro de la Propiedad es una institución pública adscrita al Ministerio de Justicia. Sin embargo, el principio de publicidad que lo rige no es absoluto.

## 1. Requisito Del Interés Legítimo (Art. 221 LH)

Cualquiera de nosotros puede solicitar información sobre los folios y asientos relativos a un determinado bien inmueble. No obstante, el art. 221 de la Ley Hipotecaria (LH) establece una limitación clave:

**Los Registros serán públicos únicamente para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.**

**Interés Conocido** equivale a **interés legítimo**, y es el registrador de la propiedad quien examinará y decidirá sobre la existencia de dicho interés.

**Ejemplo:** Si Juan quiere comprar una vivienda, su interés por conocer los metros cuadrados o las cargas del inmueble es perfectamente legítimo.

## 2. Formas De Obtener Información Registral

Una vez acreditado el interés legítimo, Juan (o cualquier solicitante) tiene diversas formas para obtener información del bien inmueble:



### Exhibición De Los Libros

Acudiendo a la oficina del registrador de la propiedad, Juan podrá ver el contenido de los libros del Registro que tenga interés en consultar. Nótese que esta no es la forma más habitual.



### Nota Simple Informativa

**La nota simple es la forma más habitual de obtener información.** Se caracteriza por:

**Contenido:** Informa sobre el valor de los asientos (p. ej., las cargas reales a las que está sometido el bien, como una hipoteca).

**Valor:** No da fe del contenido del Registro. Es meramente informativa.



### La Certificación

**La certificación es un documento con valor de prueba.** Se caracteriza por:

**Contenido:** Documento público en el cual se expresarán todas las circunstancias que los asientos contengan.

**Valor de Prueba:** A diferencia de la nota simple, la certificación tiene un valor de prueba.



### Solicitud A Través De Notarios

También se puede obtener información del Registro a través de los notarios.

**Obligación Notarial:** En materia de compraventa de bienes inmuebles, el notario está obligado a solicitar información al Registro de la Propiedad sobre el bien y, posteriormente, mostrarla a los terceros.

**Ventaja:** Mediante este método, Juan puede obtener información sobre el bien antes de firmar ante notario, sin necesidad de solicitar previamente una certificación o una nota simple.

## 2.1 Tipos De Certificaciones

Existen dos tipos principales de certificaciones:

### Certificaciones Literales

Comprenden íntegramente el texto sobre los asientos a los que se refiere.

### Certificaciones En Relación

El registrador señala expresamente las circunstancias más relevantes, como las cargas a las que se encuentra sometido el inmueble o la titularidad de este.

# Resumen De Ideas Clave

- **El Registro de la Propiedad es público, pero su consulta requiere un interés legítimo.**
- **El registrador examina la concurrencia de dicho interés.**
- **La nota simple es informativa y no da fe del contenido.**
- La certificación es un documento público que tiene valor de prueba.



# Tema 11: Efectos De La Inscripción

La inscripción de un derecho real en el Registro de la Propiedad puede tener efectos declarativos, constitutivos u obligatorios, dependiendo del tipo de derecho y del mandato legal.

## 1. Inscripción Declarativa (Regla General)

Con carácter general, la inscripción de un derecho real es voluntaria y tiene meros efectos declarativos.

**Significado:** La inscripción da constancia de las adquisiciones, modificaciones o transmisiones de derechos reales que ya se han producido fuera del Registro.



**Adquisición del Dominio:** La adquisición y transmisión de los derechos reales se produce por la **Teoría del Título y del Modo** (contrato de compraventa + traditio mediante escritura pública). Por lo tanto, Elena puede convertirse en verdadera propietaria sin que el contrato se inscriba en el Registro de la Propiedad para su validez.

## Trascendencia Práctica De La Inscripción Declarativa

A pesar de ser voluntaria, la inscripción es fundamental en la práctica por las consecuencias negativas de su omisión:

**Efecto de Cierre Procesal (Art. 319 LH):** Los juzgados y tribunales no admitirán ningún documento o escritura por el que se constituyan o modifiquen derechos reales si estos no han pasado por el Registro y pueden perjudicar a terceros.

**Ejemplo:** Si la vivienda que pertenece a Laura no está inscrita y se encuentra ocupada por okupas, Laura no podrá ejercitar acción ninguna contra ellos, ya que los juzgados no admitirán el documento de propiedad no inscrito que pudiera perjudicar a los terceros (los okupas).

## 2. Inscripción Constitutiva E Inscripción Obligatoria

### Inscripción (Excepción)

Hay ciertos casos donde la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene carácter constitutivo. En estos supuestos, sin que se produzca la inscripción, la modificación jurídico-real no puede producir efectos.

**Supuestos Tasados:** En nuestro ordenamiento, esto solo es posible en dos casos:

- **La Hipoteca.**
- **El Derecho de Superficie.**

**Ejemplo (Hipoteca):** El Banco Santander solo puede gravar la vivienda con un derecho real de hipoteca si acude al Registro de la Propiedad. La hipoteca no llega a nacer sin la inscripción, por mucho que haya contratos previos, ya que la inscripción es imprescindible para que se constituya.

### Constitutiva

### Inscripción Obligatoria

La inscripción es obligatoria cuando existe un mandato legal que así lo establece. Esto se produce más comúnmente en el ámbito administrativo (p. ej., adquisición de viviendas por extranjeros en determinadas zonas residenciales).

### 3. Efectos Materiales De La Inscripción

Como consecuencia de la inscripción de un derecho real, se produce toda una serie de efectos en favor del titular inscrito, que refuerzan su posición jurídica (eficacia defensiva y ofensiva de la inscripción):

#### Presunción De Veracidad (Art. 38 LH)

Se establece una **presunción iuris tantum** (salvo prueba en contrario) en favor de la inscripción. **Lo que consta inscrito en el Registro se presume exacto y cierto.**

**Efecto de Prueba:** El titular inscrito (Elena) tendrá muy fácil probar que es la propietaria en un juicio (p. ej., contra okupas), ya que basta con alegar el asiento a su favor.

**Desvirtuación:** Esta presunción puede desvirtuarse (iuris tantum) mediante prueba en contrario, aunque el contradictor debe demostrar que lo que consta en el Registro es falso.

#### Ejercicio De Acciones Contradicitorias

El art. 38 LH habilita a ejercitar acciones contradictorias frente a lo que consta en el Registro, pero exige:

**Demandada de Cancelación:** Es necesario entablar una demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente.

**Efecto:** Si no se solicita tal cancelación (por ejemplo, del asiento que declara a Elena propietaria), la demanda del tercero (Paco) será desestimada.

## Presunción Posesoria (Art. 38 LH)

Se va a presumir que quien tenga inscrito en el Registro de la Propiedad el dominio de los inmuebles tendrá la posesión de los mismos.

**Efecto:** El titular registral no tendrá que demostrar que es poseedor de la vivienda, bastándole alegar el asiento a su favor.

## Principio De Prioridad

La inscripción de un determinado título en el Registro impedirá cualquier mutación jurídico-real opuesta e incompatible con la del primero (Prior tempore potior iure).

**Ejemplo:** Si se inscribe el usufructo a favor del marido, no se podrá constituir posteriormente una hipoteca sobre la vivienda que afecte dicho usufructo, ya que se estaría produciendo una mutación jurídico-real incompatible.

## Tercería Registral

La inscripción faculta al titular a interponer la tercería registral.

**Definición:** Es una acción por la que se sobreseerá todo procedimiento de apremio (embargo) respecto a aquellos bienes o derechos que estén inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo.

**Ejemplo:** Si el banco embarga la vivienda pensando que era de Juan (vendedor original), Elena (nueva propietaria inscrita) puede impedir el embargo interponiendo una tercería registral.

# **BLOQUE 5**

## **DERECHOS REALES DE GOCE Y DISFRUTE**

# Tema 1: Introducción Del Usufructo

**El usufructo es un derecho real limitado que da derecho a su titular a disfrutar de un bien ajeno con la obligación de conservarlo.** Se constituye por contrato o disposición legal. Puede tener varios usufructuarios y solo se extingue a la muerte del último de ellos (si es vitalicio). Puede recaer sobre toda clase de bienes: muebles, inmuebles o inmateriales.

## 1. Concepto Y Naturaleza Del Usufructo

**El usufructo se define como un derecho real que permite el disfrute de una cosa ajena de la que no se tiene la propiedad.** En esencia, confiere a una persona el poder de gozar (uso y disfrute) de un bien sin ostentar su dominio pleno.

**Ejemplo Clásico:** Una cónyuge viuda (Juana) tiene el usufructo de la vivienda, gozando de su posesión y disfrute, mientras que la nuda propiedad recae sobre los hijos.

**Naturaleza Jurídica:** El usufructo es un derecho real limitado debido a que está sometido a límites:

### Límites Temporales

Como máximo, puede durar hasta la muerte de una persona.

### Límites Estructurales

El usufructuario no puede hacer con la cosa lo que quiera.

## 2. Sujetos, Constitución Y Objeto Del Usufructo

### 1. Sujetos del Usufructo

En toda relación de usufructo intervienen dos figuras clave:

**Usufructuario:** Es la persona que tiene el poder de gozar la cosa sujeta al usufructo. Cualquier persona puede ser usufructaria sin requerir una especial capacidad.

**Nudo Propietario:** Es la persona que ostenta la propiedad del bien grabado con el usufructo y no podrá disfrutar de él mientras el usufructo esté vigente.

### **3. Modos de Constitución**

A diferencia de la propiedad (que generalmente nace de un negocio jurídico como una compraventa o herencia), el usufructo puede constituirse de formas diversas:

- **Negocio Jurídico:** Puede nacer de un contrato. **Ejemplo:** Laura vende su casa a un banco, constituyendo un usufructo a su favor para seguir disfrutando del bien.
- **Disposición Legal:** Se constituye por mandato expreso de la ley. **Ejemplo:** El cónyuge viudo tiene derecho al usufructo de parte de los bienes de la herencia por disposición legal.

### **4. Pluralidad de Usufructuarios**

El art. 469 del Código Civil permite que el usufructo se constituya en favor de una sola persona o de varias. Los llamamientos en caso de pluralidad pueden ser simultáneos o sucesivos.

**Regla de Extinción:** El Código Civil establece que el usufructo constituido en favor de varias personas vivas no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviva, siempre que el usufructo tenga carácter vitalicio.

### **5. Usufructo por Personas Jurídicas**

Las personas jurídicas pueden ser titulares de un usufructo. No obstante, existe una limitación temporal para estos casos: el usufructo constituido en favor de una persona jurídica nunca podrá superar los 30 años de duración.

### **6. Objeto del Usufructo**

El usufructo puede recaer sobre una amplia gama de bienes y derechos:

#### **Bienes Materiales**

Puede constituirse sobre bienes muebles (como un coche) o inmuebles (como una casa).

#### **Bienes Inmateriales**

Puede recaer sobre bienes inmateriales (p. ej., unas acciones).

#### **Alcance**

Puede recaer sobre toda la cosa, sobre una parte de la misma (p. ej., una habitación de una vivienda), o sobre una cuota.

Sin embargo, no todo es objeto de usufructo:

**Exclusión:** Los derechos personalísimos e intransmisibles no pueden ser objeto de usufructo (p. ej., el derecho a votar en unas elecciones).

# Tema 2. Derechos Y Obligaciones Del Usufructuario

La determinación de los derechos y obligaciones del usufructuario no es rígida, sino que se rige por un orden de prelación (art. 470 CC):

1. **Título Constitutivo:** Los derechos y obligaciones serán los que determinen el título constitutivo del usufructo (p. ej., el contrato entre Laura y el banco).
2. **Disposiciones del Código Civil:** Solo en defecto o por insuficiencia del título constitutivo, se aplicarán las disposiciones del Código Civil.



Nótese que el Código Civil establece ciertas obligaciones y derechos de **carácter imperativo** que el título constitutivo no puede contradecir.

## 1. Obligaciones Previas Del Usufructuario

Antes de comenzar el disfrute efectivo de la cosa, la ley impone al usufructuario dos obligaciones cuyo objetivo es salvaguardar el interés del nudo propietario:

### Deber De Hacer Inventario De Los Bienes

El usufructuario está obligado a realizar un **inventario** de todos los bienes, muebles y accesorios que se encuentren en la cosa usufructuada, con el objetivo de **salvaguardar el interés del propietario** y evitar pérdidas o deterioros injustificados.

### Deber De Prestar Fianza

El usufructuario está obligado a **prestar fianza** para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.

### 1.1 Discrecionalidad Y Dispensa

La fianza y el inventario **no son siempre obligatorios** (no son condición *sine qua non* para el nacimiento del derecho):

## Efectos Del Incumplimiento

- **Retención de la Cosa:** Si no se paga la fianza, el propietario puede **retener los bienes en calidad de administrador**.
- **Derecho a los Frutos:** El cumplimiento de la fianza y el inventario **no es condición legal del nacimiento del derecho a los frutos**, sino **solo condición para poder empezar a percibirlos directamente de la cosa**.



## 2. Derechos Y Límites Durante El Usufructo

El principal derecho del usufructuario es la **facultad de disfrute** (uso y posesión), que conlleva otros derechos, siempre sometidos a un límite estructural imperativo.

### Límite: Deber De Conservar La Sustancia Y Forma (Art. 467 CC)

El art. 467 CC establece un límite esencial al poder de goce:

- El usufructo obliga al usufructuario a **conservar la cosa y sustancia de esta**, salvo que la ley o el título constitutivo establezca lo contrario.
- **Conservación sin Rrigidez:** Esta obligación no debe interpretarse con excesiva rigidez, ya que el deterioro natural por el uso ordinario (p. ej., el desgaste de un coche) es inevitable. El usufructuario responde por el **mal uso** o la **destrucción intencional** del bien.

### Derecho A Percibir Frutos

Por regla general, pertenecen al usufructuario los **frutos naturales, industriales y civiles** que la cosa produzca.

<b>Naturales</b> <b>Industriales</b> (p. ej., cosechas, manzanas)	e	Pertenecen al usufructuario los frutos que estén <b>pendientes al tiempo de iniciarse el usufructo</b> . Los pendientes al finalizar el usufructo los hace suyos el <b>nudo propietario</b> , con la obligación de <b>abonar los gastos</b> de producción al usufructuario (p. ej., gastos de agua).
<b>Civiles</b> (p. ej., rentas de alquiler)		Pertenecen al usufructuario en <b>proporción al tiempo que dure el usufructo</b> . A partir del momento en que este muera, las rentas irán al propietario.

## Derecho A Arrendar La Cosa Y Efectos Sobre Contratos

El art. 480 CC otorga expresamente derecho al usufructuario a arrendar la cosa usufructuada (p. ej., alquilar una habitación o la vivienda entera).

- **Regla General de Extinción:** Todos los contratos que celebre el usufructuario (incluido el arrendamiento) se resolverán al final del usufructo.
- **Excepciones (Arrendamientos que Continúan):**
  - **Arrendamientos Rústicos:** Se extinguen en el mismo año agrícola que se extinga el usufructo.
  - **Arrendamientos Urbanos (Vivienda):** El arrendamiento no se extingue a la terminación del usufructo, salvo que las condiciones pactadas por el usufructuario fueran notoriamente gravosas para la propiedad. *Ejemplo:* El contrato de alquiler con el joven matrimonio sigue adelante, salvo que el alquiler se hubiera pactado a un precio irrisorio (condición notoriamente gravosa).

## Derecho A Realizar Mejoras

El usufructuario tiene derecho a hacer **mejoras útiles o de recreo** sobre la cosa.

- **Límites:** Debe respetar la forma y sustancia de la cosa usufructuada.
- **Sin Indemnización:** El usufructuario no tendrá derecho a ninguna indemnización por las mejoras realizadas al finalizar el usufructo, aunque puede retirarlas si no causan deterioro.



# Tema 3: Obligaciones De La Cosa Usufructuada

Las obligaciones del usufructuario, salvo disposición contraria en el título constitutivo, se rigen por las normas imperativas del Código Civil.

## 1. Deber De Conservar Y Cuidar La Cosa

La obligación principal del usufructuario es el **deber de cuidar y conservar la cosa sujeta a usufructo**. Este deber, que rige durante toda la vida del derecho, implica la conservación de la **forma y sustancia** de la cosa usufructuada.

- **Consecuencia por Incumplimiento:** Si el usufructuario está causando **graves daños a la cosa** (mal uso), el propietario puede pedir que se le **entregue la cosa a cambio de pagarle una renta al usufructuario**.
- **Pregunta de Examen:** Si el usufructuario incumple su obligación de cuidar la cosa, ¿puede el propietario poner fin al usufructo? **No**. Lo que puede es exigir que se le entregue la cosa a cambio de pagar una renta.



## 2. Deber De Reparar La Cosa: Distinción De Gastos

El Código Civil distingue entre dos tipos de reparaciones para determinar quién debe asumirlas:

Tipo de Reparación	Definición Legal	Obligado a Asumir el Gasto
<b>Ordinarias</b>	Aquellas que exigen los deterioros o desperfectos que procedan del <b>uso natural</b> de las cosas y sean <b>indispensables para su conservación</b> .	El <b>Usufructuario</b> (Laura) está obligado a realizarlas.
<b>Extraordinarias</b>	Todas aquellas <b>que no sean ordinarias</b> .	Son de cuenta del <b>Propietario</b> , pero este <b>no está obligado</b> a realizarlas.

- **Deber de Aviso:** El usufructuario debe darle **aviso al propietario** cuando fuese urgente la necesidad de hacer reparaciones extraordinarias.
- **Facultad del Propietario:** El propietario **no va a quedar obligado** a hacer frente a estas reparaciones. Si el propietario (el banco) las realiza, puede **exigirle al usufructuario intereses** sobre la cantidad invertida.
- **Facultad del Usufructuario:** Si el propietario decide no reparar y el usufructuario lo hace por su cuenta, el usufructuario va a tener derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el **aumento del valor que tuviese la finca** por el efecto de las mismas obras.

### 3. Pago De Cargas Y Contribuciones

El usufructuario es el encargado de hacer frente a todas las **cargas y contribuciones anuales** que recaen sobre el bien usufructuado. Esto incluye:

- Gastos de comunidad.
- Suministros de luz, agua, etc.

### 4. Pago De Gastos De Pleitos

El usufructuario será el encargado de hacer frente a los **gastos, costas y condenas de los pleitos** sostenidos sobre el usufructo.

*Ejemplo:* Si Laura tiene que iniciar un pleito para desalojar a unos okupas, ella debe hacer frente a tales gastos.

### 4. Conclusión Y Puntos Clave

El usufructo impone un estricto régimen de responsabilidad al usufructuario que va más allá de la mera posesión.

#### Obligaciones Primarias

Cuidar la cosa (la conservación de la forma y sustancia) y hacer frente a las **reparaciones ordinarias** (indispensables para la conservación).

#### Reparaciones Extraordinarias

Son deber del propietario, pero este **no está obligado a realizarlas**.

#### Régimen De Sanción

El incumplimiento del deber de cuidado **no extingue el usufructo**, sino que facilita al propietario a exigir la entrega de la cosa a cambio de una renta.



# Tema 4: Usufructos Especiales

Este tema aborda los diferentes tipos de usufructos especiales que pueden constituirse sobre bienes que presentan características particulares. Desde bienes que se deterioran con el uso normal hasta derechos de crédito y patrimonios completos, cada modalidad tiene reglas específicas de conservación y restitución que es fundamental conocer.

## 1. Usufructo De Cosas Deteriorables Y Consumibles

### I. Usufructo De Cosas Deteriorables

Este usufructo se constituye sobre bienes que, por su mero uso normal, se van deteriorando con el transcurso del tiempo (p. ej., un coche).

#### 1. Obligación De Conservación Limitada

El Código Civil establece que el **usufructuario no está obligado a pagar la pérdida del valor** que experimente la cosa usufructuada por el transcurso del tiempo y el **deterioro que provenga de su uso normal**.

*Ejemplo:* Si Juan entrega el coche usufructuado con los frenos desgastados tras tres años de uso normal, **no tendrá que indemnizar** al propietario.

#### 2. Responsabilidad Por Dolo O Negligencia

El **art. 481 CC** sí obliga al usufructuario a indemnizar al propietario por el **deterioro que las cosas hayan sufrido por dolo o negligencia**.

*Ejemplo:* Si Juan estrella el coche que tiene en usufructo, **sí está obligado a indemnizar** al propietario.

### II. Usufructo De Cosas Consumibles (Cuasiusufructo) (Art. 482 CC)

Este usufructo recae sobre bienes cuyo uso implica su consumo (p. ej., frutas, hortalizas de un huerto).

- **Facultad del Usufructuario:** Elena va a poder **usar y consumir** las frutas y hortalizas (tomates y patatas).
- **Obligación de Restitución (al final del usufructo):** El usufructuario tendrá la obligación de:
  1. **Pagar el importe de su avalúo**, si se hubiese estimado un precio.
  2. O **restituirlas en su misma cantidad y calidad** (Art. 482 CC).



## 2. Usufructo De Derechos

El **art. 469 CC** permite la constitución de usufructos sobre derechos, siempre que estos **no sean personalísimos e intransmisibles** (p. ej., no se puede dejar en usufructo el derecho a voto).

### 2.1. Usufructo De Créditos

Es el caso de Lucía, que constituye un usufructo sobre el derecho de crédito (5.000 € más 10% de interés) en favor de su hermano Manolo.

<u>Aspecto</u>	<u>Regla Aplicable</u>
Exigencia del Crédito	Puede ser exigido por el <b>usufructuario</b> (Manolo) <b>siempre que hubiera dado fianza</b> . Si no hay fianza, requiere autorización del propietario o del juez.
Ventaja Económica (Frutos)	<b>Si hay fianza:</b> percibe los intereses o el pacto entre las partes. <b>Si no hay fianza:</b> el usufructuario va a percibir los <b>intereses del crédito</b> (frutos civiles).

### 2.2. Usufructo De Cuota De Un Dominio Indiviso

Se da cuando uno de los copropietarios constituye un usufructo sobre **su cuota** de la propiedad compartida. El usufructuario **sustituye al propietario** en la toma de ciertas decisiones:

#### Acuerdos

El usufructuario está **legitimado para intervenir en la formación de los acuerdos** sobre la administración y mejor disfrute de la cosa común (p. ej., decidir sobre instalar una piscina).

#### Beneficios/Gastos

El usufructuario tiene derecho a recibir los **beneficios** (frutos) que dé la cosa, y la **obligación de contribuir a los gastos de conservación**.

### 2.3. Usufructo Sobre Otros Derechos Reales

Con **carácter general, no se pueden constituir usufructos sobre derechos reales que no sean el de propiedad** (p. ej., sobre una servidumbre o una hipoteca), ya que suelen ser intrasmisibles o incompatibles.

# 3. Usufructo Sobre La Totalidad De Un Patrimonio

Este usufructo se constituye sobre **todos los bienes** (el patrimonio) de una persona (p. ej., Juan deja sus bienes en usufructo a su prima Laura).

## 3.1. Fraude De Acreedores

Si el usufructo se constituye para **defraudar a los acreedores** (p. ej., para evitar el embargo), podrá ser considerado **hecho en fraude de acreedores** y, en consecuencia, Laura podría perder los bienes usufructuados.

## 3. 2. Usufructo Hereditario

Si el usufructo se realiza sobre un **patrimonio hereditario** (p. ej., cónyuge viudo, María), las reglas son específicas:

### Deudas Hereditarias

El usufructuario **no va a estar obligado al pago de las deudas hereditarias**, salvo disposición contraria del testador.

### Facultad Del Propietario (Hijo Gabriel)

El nudo propietario podría:

1. Exigir que se **vendieran bienes suficientes** de la herencia para el pago de las deudas (aun estando usufructuados).
2. O **pagar las deudas con su propio dinero y reclamar al usufructuario los intereses legales** (Art. 510 CC).

### Facultad Del Usufructuario

El usufructuario puede optar por **pagar tales deudas** y luego **recibir su restitución** al finalizar el usufructo.

## 4. Conclusión

Los usufructos especiales demuestran que el usufructo puede recaer sobre toda clase de cosas (deteriorables, consumibles, créditos, cuotas, patrimonio), adaptando las reglas de conservación y restitución. Los casos más relevantes son los que involucran **créditos y patrimonios hereditarios**.<sup>192</sup>

# Tema 5: La Extinción Del Usufructo

El art. 513 del Código Civil (CC) enumera las causas que pueden poner fin al derecho de usufructo:

## 1. Causas De Extinción Del Usufructo

### Muerte Del Usufructuario

**Es la causa más común para los usufructos vitalicios.**

#### Intransmisibilidad Mortis

**Causa:** El usufructo no se puede transmitir mortis causa a los herederos del usufructuario, ya que es un derecho de carácter personal.

**Excepción:** Se podrá transmitir si estaba expresamente estipulado en el contrato y con los límites de los usufructos sucesivos (Art. 469 CC).

**Usufructo Plural:** Si hay varios usufructuarios vivos, el usufructo no se extingue hasta la muerte del último de ellos.

### Expiración Del Plazo O Cumplimiento De Condición Resolutoria

El usufructo se extingue por la llegada del plazo por el que se constituyó o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada.

**Ojo de Examen:** Si Laura muere antes de que transcurran los 10 años de plazo, el usufructo se extingue y no habrá transmisión a sus sucesores, salvo que el título constitutivo establezca lo contrario.

### Consolidación (Reunión En La Misma Persona)

Se produce la extinción cuando se reúne el usufructo y la nuda propiedad en una sola persona.

**Causa:** El derecho real de usufructo se extingue porque es imposible tener un derecho real limitado sobre una cosa propia.

**Ejemplo:** Laura (usufructuaria) opta por comprar el derecho de nuda propiedad al banco.

### Renuncia Del Usufructuario

El usufructuario puede renunciar a su derecho, lo que provoca su extinción.

**Límite de la Renuncia:** La renuncia no es siempre eficaz. Si la renuncia se hace en perjuicio de terceros (p. ej., Laura hipoteca su derecho de usufructo), la renuncia será ineficaz frente a dichos terceros.

### Pérdida Total De La Cosa

La pérdida total de la cosa usufructuada extingue el derecho.

**Pérdida Parcial:** Si la pérdida es parcial, el usufructo no se extingue, sino que persiste sobre la parte de la cosa que subsiste.

#### Imputación de la Pérdida:

- Si la pérdida es imputable al propietario, este debe indemnizar al usufructuario.
- Si la culpa es del usufructuario, este debe indemnizar al propietario.

### Resolución Del Derecho Del Constituyente

Si el derecho de propiedad del constituyente (Juan) se resuelve (p. ej., se demuestra que Juan no era propietario), el usufructo se extingue, ya que nadie puede conferir a terceros derechos sobre un bien que no es suyo.

## Prescripción

El usufructo se extingue por prescripción extintiva (falta de ejercicio por el usufructuario) o por prescripción adquisitiva (usucapión) a favor de otra persona que lo ejercite en nombre propio.

## Expropiación Forzosa

Si el Estado expropia la casa, el usufructo puede extinguirse. El propietario tiene una opción doble:

**Subrogación Real:** Subrogar las cosas expropiadas por otras de igual valor y condiciones similares. El usufructo continúa sobre el bien subrogado.

**Abono de Intereses:** Abonar al usufructuario el interés legal de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. Con esta opción, el usufructo se extingue.

## 2. Advertencia Clave Y Efectos De La Extinción

### ⚠️ Advertencia Clave (Ojo de Examen)

**Entre las causas de extinción del usufructo no se encuentra el incumplimiento de las obligaciones por parte del usufructuario.**

**Consecuencia:** Laura puede destrozar la casa e incumplir sus obligaciones de conservación, pero el usufructo no se extingue, salvo que el título constitutivo estableciera lo contrario. El nudo propietario solo puede pedir la entrega de la cosa a cambio de una renta, pero no dar por finalizado el derecho.

## 🤝 3. Efectos De La Extinción

Una vez extinguido el usufructo, se producen los siguientes efectos:

01	02	03	04
<b>Entrega De La Cosa</b> El usufructuario (o sus herederos) debe entregar la cosa al propietario.	<b>Derecho De Retención</b> El usufructuario tiene derecho de retención sobre la cosa hasta que el propietario le reintegre los desembolsos que deban ser pagados.  <b>Ejemplo:</b> Juanma puede negarse a entregar la vivienda hasta que el hermano propietario le indemnice por una reparación que aumentó el valor del inmueble.	<b>Cancelación De La Fianza</b> La fianza no se cancela inmediatamente con la entrega de la cosa. El propietario debe evaluar el estado del inmueble y, si hay desperfectos, puede ejecutar la fianza hasta satisfacer los daños.	<b>Compensación De Mejoras</b> El usufructuario puede compensar los desperfectos (quebranto) con las mejoras (útiles o de recreo) que hubiera hecho sobre la cosa (contravalor).

# Tema 6: Derecho Real de Uso y Habitación

El Derecho Real de Uso y Habitación es una especie de **usufructo limitado**. Es fundamental entender que, aunque guardan semejanzas, **no son un usufructo como tal**.

El Código Civil regula de forma separada el **Derecho de Uso** y el **Derecho de Habitación**:

## 1. Derecho Real de Uso y Derecho Real de Habitación

### Derecho Real de Uso

Otorga a su titular la facultad de **percibir los frutos de una cosa ajena, pero solo hasta el punto de cubrir las necesidades** de este y las de su familia.

**Alcance Limitado:** A diferencia del usufructo, donde el titular puede percibir los frutos que le dé la gana, en el Derecho de Uso solo se tiene derecho a percibir los frutos para cubrir las **necesidades básicas**.

*Ejemplo:* Ana, titular de un Derecho de Uso sobre un huerto, solo puede coger los tomates y hortalizas que **exclusivamente necesite para alimentarse ella y su familia**.

### Derecho Real de Habitación

Otorga a su titular el derecho a **usar una habitación dentro de un inmueble**. Otorga el derecho a Ana a **vivir dentro de una casa**.

**Limitación de Uso:** La principal diferencia con el usufructo es que el Derecho de Habitación **solo permite utilizar la vivienda para vivir**, sin poder gozar y disfrutar de la cosa libremente.

# 2. Régimen Jurídico y Obligaciones

## 2.1 Contenido y Carácter Dispositivo

El contenido específico de los Derechos de Uso y Habitación se regula principalmente por su **título constitutivo** (el contrato por el que se establezcan). Ambos derechos reales son de **carácter dispositivo**.

*Cuestión Práctica:* El título constitutivo debe regular las particularidades de uso, como si el titular puede usar el inmueble para realizar las actividades cotidianas (cocinar, ducharse, etc.).

## 2.2 Obligaciones por Ocupación Total

Si el titular de Derecho de Habitación ocupa **todo el inmueble** (no solo una habitación para vivir), las obligaciones se incrementan. En este caso, estará obligado a hacer frente a **todos los gastos de reparación**, así como los de **conservación y las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario**.



### 3. Características Ineludibles (Puntos de Examen)

Los Derechos Reales de Uso y Habitación poseen una serie de características distintivas que son cruciales para diferenciarlos del usufructo:

<p><b>Personalísimos e Intransmisibles</b></p> <p>Son derechos reales <b>personalísimos e intransmisibles</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>Uso Exclusivo:</b> Solo pueden ser utilizados por sus titulares y no se pueden transmitir bajo ningún título.</li><li><b>Prohibición Legal:</b> El art. 525 del Código Civil establece que los Derechos de Uso y Habitación <b>no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título</b>.</li><li><b>Diferencia con Usufructo:</b> Un titular de un usufructo sí puede vender o arrendar su derecho a un tercero.</li></ul>	<p><b>Objeto (Bienes Inmuebles)</b></p> <p>Los Derechos Reales de Uso y Habitación <b>siempre se constituyen sobre bienes inmuebles</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>Restricción de Objeto:</b> No cabe constituir un Derecho de Uso sobre un coche, un patrimonio, o cualquier otra cosa, como sí cabía en el usufructo.</li></ul>	<p><b>Extinción por Abuso Grave</b></p> <p>Se extinguen por las <b>mismas causas que el usufructo</b> (p. ej., transcurso del tiempo o muerte del titular), pero se añade una causa específica: <b>el abuso grave de la cosa usada y de la habitación</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>Contraste:</b> Si el usufructuario era un "gamberro", el propietario no podía extinguir el derecho de usufructo. Sin embargo, si Elena utiliza la casa con Derecho de Habitación para <b>montar fiestas o juergas</b> (uso distinto de vivir/dormir), el titular del inmueble puede <b>rescindir y extinguir el Derecho Real de Habitación</b>.</li></ul>
---	--	---

### 4. Resumen de Diferencias Clave

Característica	Derecho Real de Uso/Habitación	Usufructo
Transmisibilidad	<b>Intransmisible y Personalísimo</b> (Art. 525 CC).	Transmisible (cesible y arrendable) (Art. 480 CC).
Percepción de Frutos	Solo para cubrir <b>necesidades</b> del titular y su familia.	Plena facultad de percibir <b>todos los frutos</b> y rentas.
Extinción	Se extingue por <b>abuso grave</b> de la cosa.	El <b>incumplimiento de las obligaciones</b> no extingue el derecho.
Objeto	Solo sobre <b>bienes inmuebles</b> .	Sobre bienes <b>muebles, inmuebles, o inmateriales</b> (acciones).



# Tema 7: Poder De Disposición Sobre El Usufructo

El usufructuario tiene la facultad de disponer de su propio derecho de usufructo, independientemente de la voluntad del nudo propietario.

## 1. Facultad De Enajenar

El art. 480 del Código Civil (CC) permite al usufructuario la enajenación de su derecho, incluso a título gratuito.

**Ejemplo:** Laura puede vender su derecho de usufructo a su amiga Mariela.

## 2. Responsabilidad Por Menoscabo

La enajenación está sujeta a una importante condición que protege al nudo propietario: el art. 498 del CC obliga al usufructuario original (Laura) a responder del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya (Mariela).

**Efecto:** Si Mariela causa estropicios en la vivienda, la que responde frente al propietario es Laura, la usufructuaria principal.

## 3. Duración Del Usufructo

La enajenación del derecho de usufructo no cambia su tiempo de duración.

**Principio Temporis Nativitas:** El usufructo finalizará por el mismo término que el usufructo original.

**Ejemplo:** Si el usufructo de Laura era vitalicio, finalizará con la muerte de Laura, aunque Mariela siga viva.

# 3. Hipoteca Del Derecho De Usufructo

El usufructo es un derecho real hipotecable; el usufructuario (Laura) puede solicitar un préstamo hipotecario sobre su derecho. Esta hipoteca posee peculiaridades relativas a su extinción, dado el carácter temporal del usufructo.

## Extinción Por Hecho Ajeno A La Voluntad

**La hipoteca sobre el usufructo se extinguirá siempre que el usufructo concluya por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.**

**Ejemplo:** Si Laura muere, la hipoteca que el banco pudiera tener sobre su usufructo desaparece con el derecho real.

## Extinción Por Hecho Voluntario

**Si Laura decide renunciar a su usufructo (hecho voluntario), el acreedor hipotecario no se vería perjudicado y la hipoteca subsiste.**

**Subsistencia de la Hipoteca:** La hipoteca subsiste sobre el usufructo hasta que se cumpla la obligación o venza el tiempo establecido para el usufructo original.

**Ejecución Hipotecaria:** En caso de ejecución, el banco podría ejecutar el usufructo (es decir, utilizar el goce del bien o enajenarlo) y limitar la propiedad hasta que concluyera el tiempo de duración establecido.

# 4. Enajenación De La Cosa Usufructuada

Existen ciertos supuestos muy excepcionales donde el usufructuario tiene un poder dispositivo adicional y se le otorga la facultad de enajenar el objeto de usufructo (la cosa usufructuada).

**Condiciones:** Esto solo es posible por una disposición expresa por ley o establecida en el contrato.

**Ejemplo:** Juan puede dejar en usufructo su coche a Manolo y establecer en el contrato la facultad de que este lo pueda vender.

- **© Conclusión:** El usufructo, como derecho real, confiere a su titular poderes dispositivos relevantes: la capacidad de enajenar su derecho, hipotecarlo y, excepcionalmente, transmitir la cosa usufructuada. Estos poderes están limitados por la temporalidad del derecho y el deber de responder por el menoscabo que sufra el bien.

# **BLOQUE 6**

**LA SERVIDUMBRE: el Derecho a  
pasar por propiedades ajena**s

# Tema 1: Introducción A La Servidumbre

La servidumbre es un derecho real que impone un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

## 1. Elementos Reales (Predios)

En toda servidumbre predial, existen dos fincas implicadas:

**Predio Sirviente:** Es la finca gravada por la servidumbre. Es la finca que sufre el gravamen o la limitación.

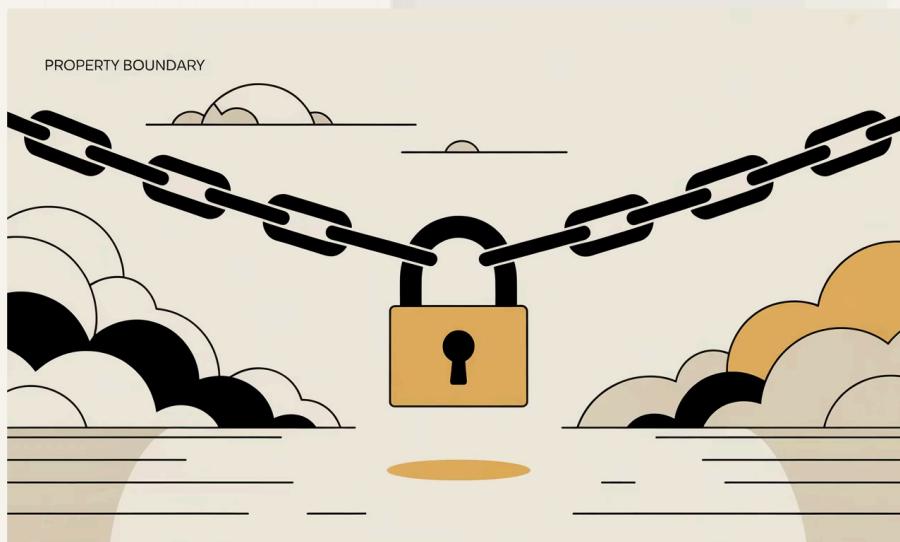
**Predio Dominante:** Es la finca que recibe una utilidad o beneficio de la servidumbre.

## 2. El Gravamen Como Límite

La servidumbre constituye un gravamen que limita la propiedad del predio sirviente.

**Diferencia con Ius Usus Innocui:** El derecho de servidumbre se diferencia del Ius Usus Innocui (el derecho de valerse de la cosa ajena sin causar perjuicio) en que, en la servidumbre, la acción sí podría constituir una perturbación o causar un perjuicio al predio sirviente (p. ej., pasar con ganado o pisar plantaciones). Por ello, se hace necesario constituir un derecho de paso que regule exactamente el ejercicio de esa facultad.

**Finalidad:** La servidumbre se constituye para elegir el sitio que menos perturba al propietario del predio sirviente.



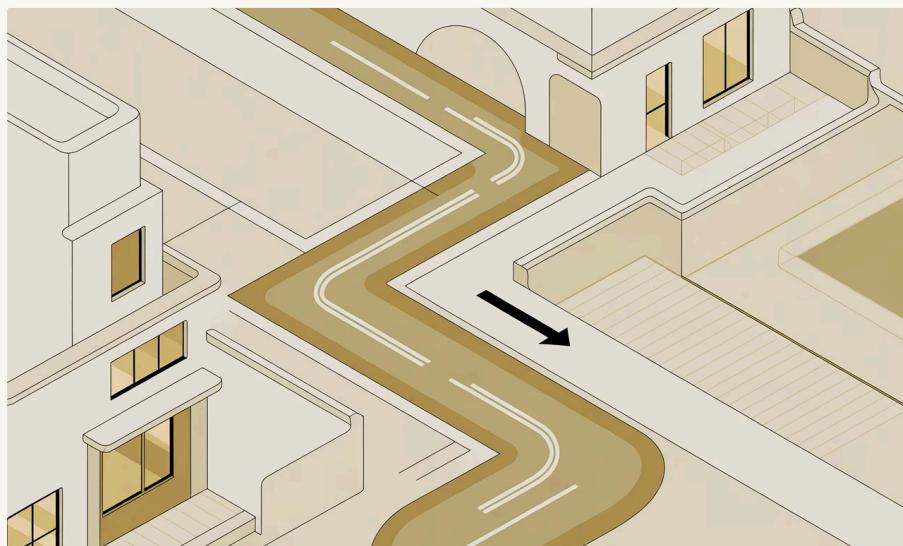
## 2.1 Características Estructurales

La servidumbre se configura con unas características especiales que la dotan de permanencia y accesoriedad.

## 2.2 Inseparabilidad De La Finca

Las servidumbres son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen.

**Consecuencia de Enajenación:** Ninguno de los propietarios de los predios implicados puede enajenar la servidumbre por sí misma. Si se enajena la finca, la servidumbre se enajenaría con ella.



Si el predio sirviente se vende, el nuevo propietario lo adquiere grabado con la servidumbre.

**Extinción por Reunión de Predios:** Si las dos fincas implicadas (predio dominante y predio sirviente) llegan a pertenecer al mismo propietario, deja de existir la servidumbre. (Esto ocurre también en la propiedad horizontal por reunión de elementos privativos).

## 2.3 Perpetuidad Y Utilidad

El derecho de servidumbre es un derecho real que se entiende como perpetuo y necesario.

**Naturaleza Perpetua:** Se entiende como indefinido en el tiempo. No obstante, nada impide que existan servidumbres sujetas a plazo.

**Necesidad y Utilidad:** La servidumbre solo existirá si es necesaria y útil. Debe otorgar un beneficio real.

## 2.4 Predial Vs. Personal

Nótese que la definición del Código Civil (Art. 530 CC) solo hace referencia a un tipo de servidumbre, la predial (entre predios). Existe, sin embargo, otro tipo de servidumbre, la personal, que se constituye en beneficio de una o varias personas o de una comunidad, sin referencia a un predio dominante.

# Tema 2: Clases De Servidumbre

Las servidumbres pueden clasificarse atendiendo a su naturaleza, es decir, a quién o qué recibe el beneficio del gravamen.

**Servidumbres Prediales:** Son las servidumbres *stricto sensu*. El gravamen recae sobre un predio (**el predio sirviente**) y beneficia **directamente a otro predio** (**el predio dominante**). En estas servidumbres se habla de *Fundo Dominante* y *Fundo Sirviente*.

**Servidumbres Personales:** El gravamen también recae sobre un predio, pero beneficia **a una o varias personas o comunidades**, no a otro predio. En este tipo de servidumbres **no cabe hablar de Fundo Dominante ni Fundo Sirviente**, sino de un **Fundo Gravado** del que determinadas personas obtienen utilidad.

## 1. Clasificación Por El Contenido Y El Ejercicio

### 1.1 Clasificación por el Contenido de la Obligación

Esta clasificación atiende a la forma en que el titular de la servidumbre satisface su utilidad o el contenido de la obligación impuesta al predio sirviente.

**Servidumbres Positivas:** El titular de la servidumbre satisface su utilidad **actuando sobre el Fundo Sirviente** (p. ej., transitando por él o sacando agua). Las positivas confieren una **utilidad directa** al titular del derecho.

**Servidumbres Negativas:** **No dan una utilidad directa**. Las negativas obligan al propietario del Fundo Sirviente (el que soporta la servidumbre) a **no hacer algo** que sí tendría derecho a hacer si su finca no estuviese grabada.

*Ejemplo:* La servidumbre de no poder edificar a una determinada altura para **no quitar una vista** determinada.

*Ejemplo de la Servidumbre de Paso:* La servidumbre de paso (que permite entrar a la finca sin acceso a ningún vial) es **positiva** porque otorga una utilidad directa.

## 1.2 Clasificación por el Ejercicio

Esta distinción atiende a la necesidad de la intervención humana para que la servidumbre pueda ser utilizada.

**Servidumbres Continuas:** Son aquellas que pueden **usarse de manera constante** sin la intervención de ningún hecho del hombre.

*Ejemplo:* La servidumbre negativa de no permitir que la construcción aumente alturas, ya que es algo constante en el tiempo.

**Servidumbres Discontinuas:** Son aquellas que **usan intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre**. Lo determinante es atender a si el titular de la servidumbre tiene que **actuar** para satisfacerse.

*Ejemplo:* La servidumbre de paso, ya que requiere el **acto de pasar** para que pueda satisfacer la utilidad.

## 2. Clasificación Por Signos Y Modo De Constitución

### 2.1 Clasificación por los Signos de Existencia

Esta clasificación distingue si la existencia de la servidumbre se manifiesta a través de signos visibles.

**Servidumbres Aparentes:** Están **continuamente a la vista** de los demás.

*Ejemplo:* La servidumbre de paso si el camino por el que se sirve es **visible**.

**Servidumbres No Aparentes:** Son aquellas que **no muestran signos** de su existencia.

*Ejemplo:* La misma servidumbre de paso cuando el camino **no se aprecia nada**.

## 2.2 Clasificación por el Modo de Constitución

Las servidumbres también se clasifican según su origen, es decir, si nacen de la voluntad privada o de un mandato legal.

**Servidumbres Voluntarias:** Son aquellas que son **creadas por la voluntad de sus propietarios**.

**Servidumbres Legales o Forzosas:** Son aquellas que se encuentran **previstas en la norma**, y la ley faculta a un sujeto para **exigir a otro la constitución de una servidumbre**. Si el dueño del predio sirviente no acepta, el derecho puede hacerse valer ante **los tribunales** para que se constituya con **carácter forzoso**.

## 2.3 Ejemplo Recapitulativo de la Servidumbre de Paso

La servidumbre de paso (para entrar en una finca sin acceso a un vial, que requiere pasar por el predio sirviente, sin que el camino sea visible, y que nace de un mandato normativo) se clasifica como:

1. **Legal** o forzosa.
2. **No aparente**.
3. **Discontinua**.
4. **Positiva**.
5. **Predial**.

# Tema 3: Servidumbres Legales

Las servidumbres legales son un tipo de servidumbre regulada en los arts. 549 a 593 del Código Civil (CC). Su rasgo común es el hecho de estar impuestas por la ley, teniendo como motivo la utilidad pública o el interés de los particulares.

**Ejemplo (Servidumbre de Paso):** Carolina tiene una parcela sin acceso a la carretera pública, adyacente a la de Roberto. La servidumbre legal permite a Carolina atravesar una sección específica del terreno de Roberto para llegar a la carretera. Roberto, aun siendo dueño, no puede obstruir el paso.

## 1. Tipología Legal (Límite vs. Gravamen)

**Servidumbres Legales (stricto sensu):** Son aquellas que vienen directamente constituidas por ley (límites de dominio).

**Servidumbres Forzosas:** Aquellas en las que la ley faculta al propietario para exigir su constitución.

Para simplificar, nos referiremos a todas las figuras como servidumbres legales.

## 2. Clasificación De Las Servidumbres Legales

Las servidumbres legales que estudiaremos son:

- **Servidumbres en Materia de Aguas.**
- **Servidumbres de Paso.**
- **Relaciones de Vecindad** (p. ej., medianería y derechos de luces y vistas).

## 3. Servidumbres Legales En Materia De Aguas

Estas servidumbres, reguladas en los arts. 552 y ss. CC y la Ley de Aguas, se caracterizan por la existencia de un cauce de agua que afecta a distintas fincas.

## 3.1 Servidumbre De Vertiente Natural De Aguas (Art. 552 CC)

Se trata de un límite del dominio impuesto por la ley debido a una situación natural.

**Regla:** Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que normalmente, y sin obra del hombre, descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.

### Requisitos:

- Las fincas deben estar situadas en línea ascendente (una debajo de la otra).
- Deben ser fincas de naturaleza rústica (si no, sería servidumbre de desagües).
- El discurrir de las aguas debe estar constituido por un curso natural, sin intervención de la mano del hombre.

**Límite al Dominio:** Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el de la superior obras que la agraven.

## 3.2 Servidumbres De Márgenes De Cauces Públicos (Art. 553 CC)

El art. 553 CC contiene dos servidumbres de interés público:

**Servidumbre de Uso Público de las Riberas de los Ríos:** Permite a los terceros hacer uso del río en beneficio del interés público (p. ej., navegar o pescar). Se establece una zona de 3 metros de anchura en la que no se podrá hacer ningún tipo de obra.

**Camino de Sirga:** Es un camino que deben dejar los propietarios de los terrenos adyacentes para facilitar la navegación y la introducción de embarcaciones.

### **3.3 Servidumbre De Estribo De Presa (Art. 554 CC)**

Es una servidumbre de constitución forzosa que se establece cuando se necesita construir una presa para derivación o toma de aguas y el que va a hacerlo no es dueño de las riberas donde necesita apoyarla.

**Regla:** El que necesita la presa puede apoyar la presa tanto en su terreno como en el del propietario problemático (predio sirviente), pero debe abonar la previa indemnización correspondiente.

### **3.4 Servidumbre De Saca De Aguas O De Abrevadero (Arts. 555 Y 556 CC)**

Esta servidumbre se establece por una circunstancia de necesidad para obtener agua (p. ej., el pozo de Pancrecio no da agua).

**Alcance:** Permite al sujeto entrar al predio de Ruperto y obtener el agua, llevando consigo la obligación en el predio sirviente de dar paso a personas y ganado.

**Indemnización:** El sujeto debe indemnizar al propietario del predio sirviente, pues no es un acto gratuito.

### **3.5 Servidumbre De Acueducto (Arts. 557 Y 561 CC)**

**Permite a todo aquel que quiera servirse de agua para una finca suya hacerla pasar por los predios intermedios, con la obligación de indemnizar a sus dueños.**

**Requisitos para su Constitución (Forzosa):**

#### **Justificación Del Agua**

Justificar que se puede disponer de agua y que esta es suficiente para el uso a que se destina.

#### **Paso Conveniente**

Demostrar que el paso del acueducto solicitado es el más conveniente y menos oneroso para tercero.

#### **Indemnización Obligatoria**

Indemnizar al dueño del predio sirviente por el perjuicio sufrido.

# Tema 4: Servidumbre De Paso

La servidumbre de paso es un derecho real de servidumbre legal que reconoce el Código Civil al propietario de una finca para pasar por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Su constitución depende de la concurrencia de cuatro requisitos esenciales (o la necesidad sin resolver).

## 1. Requisitos Para La Constitución

La finca (predio dominante) debe cumplir cuatro requisitos esenciales para la constitución de la servidumbre de paso:



### Enclave Y Carencia De Salida

La finca (predio dominante) se halle enclavada de manera total entre otras ajenas a nuestra propiedad.

**Carencia de salida a camino público.**

**Atención:** Si el solicitante pudiera acceder a la vía pública dando un rodeo por otra finca de su propiedad, no se cumple el requisito.



### Menor Daño Posible

El paso se debe establecer por el punto que resulte menos perjudicial al predio sirviente.

La jurisprudencia establece el requisito del menor daño como una premisa fundamental.



### Menor Distancia A Camino Público

El paso debe tener la menor distancia a un camino público.

**La obligatoriedad de constitución nacerá sobre el predio más cercano a la vía pública** (predio de Helena, no necesariamente el de Ruperto).



### Comodidad (Excepción)

El predio dominante debe seleccionar aquella vía que sea más cómoda para el acceso.

**Ejemplo:** Si la finca más cercana (Laura) se cae a pedazos, se podría acudir a una finca más lejana (Ruperto) si esta resulta más cómoda.

## 2. Elementos Personales Y Reales

### Predio Dominante (Pancrecio)

La finca que se encuentra enclavada y es la beneficiaria de la constitución de la servidumbre.

### Predio Sirviente (Ruperto/Helena)

La propiedad sobre la cual se va a constituir la servidumbre, siendo el terreno por donde pasará el vecino.

## 2.1 La Indemnización: Carácter Previo

La constitución de la servidumbre de paso exige una indemnización a favor del predio sirviente que tiene carácter previo al ejercicio de la servidumbre.

#### Cálculo

La indemnización es determinada libremente por las partes.

#### Paso Permanente

Si no hay acuerdo, se calcula atendiendo al valor del terreno que se ocupe y el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

#### Uso Ocasional

Se limita al perjuicio que cause ese gravamen.

#### Excepción A La Indemnización (Art. 567 CC)

La servidumbre se constituye sin indemnización **alguna** (salvo pacto en contrario) en los supuestos donde el vendedor tuviera varias fincas y el comprador hubiera adquirido por venta, permuta o partición, quedando su finca enclavada entre otras del vendedor.

## 3. Constitución Y Extinción De La Servidumbre

### 3.1 Forma De Constitución

- **Acuerdo entre Vecinos:** Se realiza a través de la elaboración de una escritura pública, que se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- **Falta de Acuerdo:** Se debe acudir a un juez para que este dicte la constitución forzosa de la servidumbre.

## 3.2 Extinción (Art. 568 CC)

El art. 568 CC prevé la extinción de las servidumbres de paso cuando el paso concedido deja de ser necesario.

Causas:

- El dueño del predio dominante haya reunido en su posesión otra finca que esté contigua al camino público.
- O haya adquirido esa misma finca.

Consecuencia de Extinción: El predio sirviente (Ruperto) tiene derecho a extinguir la servidumbre, debiendo devolver al predio dominante la indemnización que hubiera recibido.

## 4. Distinción Con Las Vías Pecuarias

Es crucial no confundir las servidumbres de paso con las vías pecuarias (Art. 570 CC).

### Naturaleza

Las vías pecuarias son caminos destinados al tránsito de ganado (Ley 3/1995).

### Régimen Jurídico

Constituyen bienes de dominio público, por lo que son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

# Tema 5: Relaciones De Vecindad

Las relaciones de vecindad constituyen una serie de límites legales a las facultades del dominio impuestas por razón de la proximidad de los predios. Estudiaremos tres situaciones jurídicas principales: la medianería, los derechos de luces y vistas, y las servidumbres de desagüe.

## 1. La Medianería (Pared Medianera)

La medianería es la situación jurídica que se da cuando dos fincas están separadas por un elemento común (muro, pared, seto) que pertenece a los propietarios de ambas.

**Ejemplo:** La pared que separa las casas de Pancracio y Ruperto pertenece a ambos.

**Regulación:** Arts. 571 y ss. del Código Civil (CC).

**Carácter No Forzoso:** La servidumbre de medianería tiene un carácter de no forzosa. El dueño de una pared no puede obligar al propietario contrario a convertir ese elemento en medianero o común.

## 2. Presunción De Existencia

El Código Civil establece presunciones a favor y en contra de la medianería (arts. 572 y 573 CC) para distinguir cuándo una pared es medianera. Si hay dos casas pegadas con un muro en común, el Código Civil presume que esa pared es medianera.

### 3. Derechos Y Obligaciones De Los Medianeros

Los medianeros son condueños del elemento divisorio y, por tanto, existe una comunidad sobre el mismo:

#### Mantenimiento Y Reparación (Obligación)

Existe una obligación por parte de los medianeros de mantener, reparar y construir el elemento común en proporción al derecho de cada uno.

#### Uso (Facultad)

El art. 579 CC reconoce a cada medianero la facultad de uso en proporción al derecho que tenga en la comunidad.

Puede edificar e introducir vigas hasta la mitad de su espesor.

**Límite:** Si el vecino contrario (Ruperto) se opone a las obras (p. ej., reconstruir la mitad de su pared), un perito debe acreditar que las obras de Pancrecio no pasen de la mitad de la pared (la parte de Ruperto) y que no quede afectada.

#### Elevación De La Pared (Facultad Adicional)

**El art. 577 CC concede a todo medianero la facultad de alzar la pared medianera, aun sin el consentimiento de la contraparte.**

- **Carga:** Deberá cubrir todos los gastos.
- **Espesor:** El espesor deberá partir desde su propio suelo (no puede utilizar la parte de la pared contraria).
- **Indemnización:** Deberá indemnizar todos los daños y perjuicios ocasionados.

# 4. Servidumbre De Desagüe Y Derechos De Luces Y Vistas

## 4.1 Servidumbre De Desagüe

La servidumbre de desagüe está regulada en el art. 588 del CC y se constituye cuando es imposible que el agua salga directamente a la calle desde una finca intermedia.

**Regla:** La finca (Marta) tendrá derecho a que sus tubos de desagüe pasen por las casas de los vecinos (predios colindantes).

### Condiciones:

- Se deben ocasionar los menores perjuicios posibles.
- Previa la indemnización que corresponda (Marta debe indemnizar a los otros predios colindantes).

## 4.2 Derechos De Luces Y Vistas

Estos derechos no constituyen una servidumbre legal como tal, sino una serie de limitaciones legales del dominio impuestas por razón de la vecindad, con el fin de salvaguardar la intimidad.

### Prohibición De Apertura En Pared Medianera (Art. 580 CC)

Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

### Distancia Para Vistas Rectas (Art. 582 CC)

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros objetos voladizos sobre la finca del vecino si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

### Distancia Para Vistas Oblicuas (Art. 582 CC)

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay 60 centímetros de distancia.

**Excepción:** Estas limitaciones no rigen cuando los edificios están separados por una vía pública (Art. 564 CC).

## 4.3 Servidumbre Negativa De No Edificar

**Protección de Vistas (Art. 565 CC):** Si por cualquier título se hubiera adquirido el derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de 3 metros de distancia.

# Tema 6: Constitución Y Extinción De La Servidumbre

## 1. Constitución Forzosa Por Acto De Autoridad

Esta forma se aplica a las **servidumbres legales**. La ley faculta la constitución de las mismas y, en caso de que no se pueda conseguir por negocio jurídico, se puede **acudir a los tribunales** para que se constituyan con **carácter forzoso**.

## 2. Constitución Por Negocio Jurídico (Servidumbres Voluntarias)

Los particulares, en virtud de su autonomía de la voluntad, pueden establecer las servidumbres que deseen.

### Requisitos Formales:

- Debe plasmarse en un negocio jurídico denominado **título**.
- El título puede ser **oneroso o gratuito**.
- Puede ser *inter vivos* o *mortis causa* (sujeto a los requisitos propios de cada negocio, p. ej., *traditio* en onerosos o aceptación en donación).

**Publicidad y Oponibilidad:** Para que la servidumbre tenga eficacia *erga omnes* (oponible frente a terceros y no solo a los implicados), debe **inscribirse en el Registro de la Propiedad**.

- **Excepción (Servidumbre Aparente):** Si se trata de una **servidumbre aparente**, no haría falta la publicidad registral, ya que el **signo aparente** se considera publicidad suficiente.

### 3. Constitución Por Usucapión (Art. 537 CC)

La usucapión solo es aplicable a un tipo muy concreto de servidumbres: solo las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse por usucapión si transcurren **20 años**.

- **Cómputo del Plazo:** El plazo se cuenta desde que el predio dominante comenzó a ejercer el derecho sobre el predio sirviente como **titular de la servidumbre** (no por mera tolerancia).
- *Ejemplo:* La servidumbre de luces y vistas es **continua y aparente**; si se ejerce durante 20 años, se adquiere por usucapión.
- **Exclusión de Servidumbre de Paso:** La servidumbre de paso es **discontinua** y, por tanto, **no se adquirirá** por el simple paso del tiempo.

### 4. Constitución Por Signo Aparente (Art. 541 CC)

Cuando un propietario de dos fincas enajena una, si una servía a otra de alguna manera y el servicio es **aparente**, el nuevo propietario podrá seguir utilizando esta servidumbre. El requisito indispensable es que la servidumbre sea **aparente** y que el propietario original **no especifique expresamente** al vender que el signo se extingue.

### 5. Causas De Extinción De Las Servidumbres (Art. 546 CC Y Doctrina)

Las servidumbres se extinguieren por diversas causas enumeradas en el **art. 546 CC**, complementadas por otras causas doctrinales o legales:

## 6. Causas Del Código Civil (Art. 546 CC)

Causa de Extinción	Aplicación y Detalle
<b>Consolidación</b>	Reunión de la propiedad de los predios dominante y sirviente en <b>una misma persona</b> . La servidumbre carece de sentido.
<b>Prescripción (Falta de Uso)</b>	Falta de uso de la servidumbre durante <b>20 años</b> . El plazo se cuenta: desde que dejó de utilizarse (en las discontinuas) o desde que se dio un acto contrario al uso (en las continuas).
<b>Cumplimiento de Plazo/Condición</b>	Haberse cumplido el <b>plazo o realizado la condición</b> (si se constituyó por negocio jurídico).
<b>Renuncia</b>	Renuncia del dueño del predio dominante (renuncia voluntaria de su derecho).
<b>Cambio de Estado de los Predios</b>	Cambio que haga <b>totalmente imposible</b> el seguir con la servidumbre. Si desaparece el motivo (p. ej., se seca el acueducto).

## 7. Causas Extra-Legales Y Doctrinales

- **Nulidad/Anulabilidad del Título:** La servidumbre se extingue si el **negocio jurídico** que sirvió para constituirla resulta ser **nulo o anulable** (jurídicamente, nunca existió).
- **Desaparición de la Necesidad:** En el caso de **servidumbre legal forzosa**, si desaparece el motivo que la creó (p. ej., se construye un vial público que permite el acceso a la finca enclavada), la servidumbre se extingue.
- **Inoponibilidad por Falta de Publicidad:** Si la servidumbre **no es aparente y no está inscrita** en el Registro de la Propiedad, y un **tercero adquiere la finca** (predio sirviente) sin conocerla, la servidumbre queda extinguida por inoponibilidad (*erga omnes*).
- **Autoridad Judicial/Interés Social:** La servidumbre puede extinguirse por **autoridad judicial** si la zona es declarada protegida o el interés social actúa como límite al derecho (p. ej., preservar la costa o la flora).
- **Incompatibilidad con Derecho Anterior:** La constitución de la servidumbre es posterior a otro derecho real anterior y **resulta incompatible** con este (la servidumbre posterior y nula se extingue).

# **BLOQUE 7**

**DERECHOS REALES DE  
GARANTÍA: el seguro de que nos  
paguen**

# Tema 1: Introducción A Los Derechos De Adquisición Preferente

## 1. Definición

Los Derechos de Adquisición Preferente confieren a su titular la facultad de adquirir un bien o un derecho con preferencia frente a cualquier otro adquirente.

**Ejemplo Práctico:** Un arrendatario (tú) que reside en un piso con terraza y recibe el aviso de venta por parte de Juan, el casero, tiene la posibilidad de adquirir el piso de forma preferente frente al comprador tercero (Andrés) o cualquier otro comprador.

**Eficacia Erga Omnes:** El derecho se puede ejercer frente al propietario (Juan), pero también frente a terceros (Andrés e incluso frente a sucesivos adquirentes), siempre que se reúnan los requisitos legales.

## 2. Fundamento Del Derecho

El fundamento principal de estos derechos reside en la voluntad de limitar la facultad de disposición del propietario (Juan), ya que existen otros intereses que se deben proteger y que se consideran superiores a la libre disposición.

**Interés Protegido:** En el caso del arrendatario, el interés protegido es el de las raíces echadas en el piso (p. ej., amueblamiento, vida continuada en la casa), otorgando la facultad de adquirir el piso para poder seguir haciendo vida en esa casa.

### 3. La Naturaleza Jurídica: ¿Derecho Real O Personal?

La naturaleza jurídica de los Derechos de Adquisición Preferente es controvertida en la doctrina civil, dividiéndose las opiniones:

**Sector de la Doctrina (Posición Favorable):** Considera que son derechos reales de adquisición preferente. El argumento principal es su eficacia frente a terceros (*erga omnes*), una cualidad esencial de los derechos reales.

**Sector de la Doctrina Clásica (Posición Negativa):** No los considera derechos reales porque el titular no tiene un poder directo e inmediato sobre la cosa.

- Recomendación de Estudio:** Se aconseja al estudiante fijarse en los apuntes del profesor para determinar qué sector de la doctrina apoya y seguir esa línea argumental en el examen.

# Tema 2: Derechos De Tanteo Y Derecho De Retracto

El Derecho de Tanteo confiere al titular la facultad para adquirir una cosa antes que otra persona. El titular ejerce esta preferencia cuando el propietario ya ha decidido venderla, **por el precio que ese tercero está dispuesto a dar**.

- **Concepto:** Tentar o tantear significa, según la RAE, "descubrir de forma disimulada las intenciones que tiene una persona para así actuar en consecuencia". El derecho sigue esta lógica, permitiendo al titular "tantear el terreno" antes de la consumación de la venta.
- **Regulación:** El Código Civil no lo define con carácter general, aunque lo reconoce en casos específicos (p. ej., la **enfiteusis**). Su marco principal se encuentra en leyes especiales (p. ej., la Ley de Arrendamientos Urbanos y Rústicos).
- **Momento de Ejercicio:** Se ejerce antes de la compraventa (pre-venta).
- *Ejemplo:* Juan nos comunica que venderá el piso. Si Manuela ofrece 140.000 euros, nuestro derecho de tanteo nos da preferencia para adquirirlo por ese mismo precio, antes que Manuela.

## 1. El Derecho De Retracto

El Derecho de Retracto es la facultad de adquirir la cosa después de que la venta ya se haya perfeccionado, subrogándose en la posición del comprador. Es una consecuencia del Derecho de Tanteo cuando este no ha sido respetado.

## 2. Concepto Y Subrogación

- **Concepto:** Retractarse significa "retirar algo" o "revocarlo".
- **Subrogación:** Según el **art. 1521 del Código Civil (CC)**, el titular se subroga en el lugar de quien adquiere una cosa por compra, con las mismas condiciones. Se sustituye al comprador (Manuela) y se le retira de la operación.
- **Ojo:** Al ejercer el retracto, **no se resuelve la venta** entre Juan y Manuela. Simplemente se adquiere el dominio **del comprador** subrogándose en su lugar, manteniendo las condiciones originales de la compraventa.

## 3. Plazo De Ejercicio (Art. 1524 CC)

El derecho de retracto **no puede ejercerse toda la vida**, sino solo durante nueve días.

- **Cómputo:** El plazo de nueve días se cuenta desde que se **inscriba la transmisión** del piso en el Registro, o desde que el titular tenga conocimiento completo de la venta.
- **Conocimiento Completo:** Requiere conocer las condiciones exactas de la venta. No basta con una mera notificación de la intención de vender.
- **Naturaleza del Plazo:** Es un plazo de caducidad, no de prescripción. Esto significa que **no se van a descontar los días inhábiles** (domingos y festivos) del cómputo.



## 4. Requisitos, Procedimiento Y Diferencias

### 4.1 Requisitos Para El Ejercicio

Para ejercitar el derecho de retracto, el retrayente (nosotros) debe reembolsar al comprador (Manuela) los siguientes conceptos:

#### Precio De La Venta

El **precio de la venta** (140.000 euros).

#### Gastos Del Contrato

Los **gastos del contrato** y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

#### Gastos Necesarios Y Útiles

Los **gastos necesarios y útiles** hechos en el piso (p. ej., reformas).

### 4.2 Procedimiento

Se regula mediante las reglas del juicio declarativo ordinario. La demanda se presenta **solo contra el último adquirente** de la cosa (Manuela).

## 5. Relación Y Diferencias Entre Tanteo Y Retracto

La relación entre ambos derechos es de sucesión temporal y subsidiariedad:

Característica	Tanteo	Retracto
Momento de Ejercicio	Antes de la compraventa (preventa).	Después de la compraventa (postventa).
Función	Permite adquirir con preferencia por el precio ofrecido por un tercero.	Revoca la venta ya hecha, subrogándose en el lugar del comprador.
Relación de Tutela	El retracto es una <u>consecuencia</u> del tanteo, pues permite ejercitarse si el tanteo no fue respetado.	

- **Regla General de Titularidad:** El titular del tanteo siempre será también el titular del retracto, para que pueda ejercitarse su derecho si la preferencia de adquisición no fue respetada (p. ej., Juan nos dijo que vendía por 160.000 pero lo acabó vendiendo por 120.000).
- **Excepción:** Puede haber casos en los que solo se prevea el **derecho de retracto, pero no el de tanteo**.

# Tema 3: Derecho De Opción

El Derecho de Opción se configura como un **precontrato** (así lo denomina el Tribunal Supremo), en el que el propietario de una cosa, llamado **concedente**, otorga al **optante** la **facultad exclusiva para adquirir esa cosa**.

## 1. Concepto Y Elementos Del Derecho De Opción

### 1.1 Dinámica Jurídica

La relación se caracteriza porque el optante decide sobre la celebración o no del contrato de compraventa, pagando el precio establecido y cumpliendo con lo estipulado.

Elemento	Sujeto / Acto	Función
Concedente	El propietario/vendedor (Juan).	Concede la facultad de opción y se obliga a mantener la cosa <b>disponible</b> durante el plazo estipulado.
Optante	El posible comprador (nosotros).	Decide sobre <b>celebrar o no</b> la compraventa.
Prima/Señal	Desembolso inicial (2.000€).	Pago habitual que se realiza a cambio de obtener la facultad de opción.
Contrato Futuro	Compraventa.	Se activa solo si el <b>optante decide ejercitar su derecho</b> .

- ❑ **Ejemplo Práctico:** En el **alquiler con opción a compra**, se negocia una cláusula donde, al cabo de cinco años, el optante tiene la posibilidad de comprar el piso por un precio fijado (150.000€). El alquiler pagado y la prima se descuentan del precio final.

### 1.2 Obligación Del Concedente

Una característica propia de la opción a compra es que el concedente (Juan) tiene la **obligación jurídica de vendernos su casa** si ejercitamos el derecho. Esto implica que el concedente debe obligarse a **no vender la cosa prometida** durante el plazo estipulado, manteniendo la casa **disponible**.

## 2. Extinción Y Límites Del Derecho De Opción

### 2.1 Extinción Del Derecho

El derecho de opción se extingue por:

- **Temporalidad:** Se extingue al finalizar el plazo fijado.
- **Caducidad:** Si se intenta ejercitar la opción más tarde de la fecha límite (p. ej., a los seis años cuando el plazo era de cinco), la acción ha caducado.
- **Decisión del Optante:** Si el optante decide **no comprar el piso**, pierde el derecho de opción y, si así se fija, también la prima.

### 2.2 Eficacia Frente A Terceros

Si Juan vende el piso a un tercero (Pepito) dentro del plazo de cinco años, la regla general es que no podríamos hacer efectivo el derecho de opción contra Pepito.

En este caso, solo podríamos exigir responsabilidades a Juan por incumplir su compromiso de no vender.

#### Oponibilidad Erga Omnes (Inscripción Registral)

La única posibilidad de hacer efectiva la opción contra Pepito es inscribiéndola en el Registro de la Propiedad.

El **art. 14 del Reglamento Hipotecario** exige tres requisitos para que el derecho de opción pueda inscribirse:

1. Un **convenio entre las partes** para que se inscriba.
2. Un **precio estipulado** para la adquisición (150.000€).
3. Un **plazo** para el ejercicio de la opción.

**Límite Temporal (Ojo de Examen):** El plazo no puede ser superior a cuatro años. La excepción para que el plazo sea de cinco años es que se haya acordado un **periodo de alquiler de cinco años**.

## 3. Transmisibilidad Del Derecho

El derecho de opción es, en principio, intransmisible. Solo podría cederse el derecho de opción a un tercero (p. ej., a nuestro padre) si **Juan lo permitiera**.

# Tema 4: Derechos De Adquisición Preferente

El Código Civil reconoce tres figuras principales de retracto legal, además del tanteo y retracto en la enfiteusis.

## 1. Retracto De Comuneros Y Coherederos

### Retracto de Comuneros (Art. 1522 CC)

- El retracto de comuneros procede cuando existe un proindiviso, es decir, una pluralidad de sujetos que son propietarios de la misma cosa o del mismo derecho.
- **Condición Sine Qua Non:** Procede solo cuando ya se ha partido la herencia. En este caso, cada comunero tiene adjudicada una cuota en pro indiviso sobre el bien.
- **Supuesto:** Un comunero (Julia) vende su cuota a un tercero.
- **Facultad:** Los demás comuneros (Ana, Pablo y yo) podrán ejercer el retracto.
- **Colisión de Derechos:** Si varios comuneros ejercen el retracto, solo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan del piso.

### Retracto de Coherederos (Art. 1067 CC)

- El retracto de coherederos es una figura muy parecida al de comuneros, pero con una diferencia clave:
- **Condición Sine Qua Non:** Se puede ejercer solo antes de la partición de la herencia.
- **Supuesto:** Un coheredero (Pablo) vende sus derechos hereditarios a un extraño (José) antes de la partición.
- **Facultad:** Los demás coherederos podrán ejercer el retracto para evitar que un extraño entre a formar parte de la herencia.
- **Diferencia con el de Comuneros:** La diferencia es que el retracto de coherederos se ejerce **antes de la partición**, mientras que el de comuneros se ejerce **después**.
- **Plazo:** El plazo es de un mes desde que se tenga conocimiento de la venta.

# 2. Retracto De Colindantes Y Enfiteusis

## Retracto de Colindantes (Art. 1523 CC)

El retracto de colindantes busca la finalidad de evitar el minifundio (la excesiva división de la propiedad rústica) y unir las fincas.

**Supuesto:** El propietario de un terreno rústico colindante se entera de que una finca vecina se ha vendido a un extraño (Jack).

### Requisitos para su Ejercicio:

- La finca objeto de venta tiene que ser rústica.
- Las dimensiones de la finca vendida no pueden exceder de una hectárea (10.000 metros cuadrados).
- La venta tiene que realizarse a un tercero o a un extraño.
- La finca del retrayente tiene que ser colindante a la vendida (no valiendo si hay un arroyo, camino, barranco o algún obstáculo físico).

**Colisión de Derechos:** Si varios colindantes ejercen el retracto, se le otorgará a quien tenga la finca más pequeña. Si fueran de las mismas dimensiones, se le otorgaría a quien lo haya solicitado primero.

**Plazo:** Nueve días.

# 3. Tanteo y Retracto en la Enfiteusis

La enfiteusis es un derecho real que otorga un poder análogo al de propiedad sobre una cosa ajena (dominio útil), mediante el pago de un canon anual.

**Partes:** Dueño Directo (propietario) y Titular del Dominio Útil (enfiteuta, Belén).

**Derechos de Adquisición (Art. 1636 CC):** Ambos tienen derechos de tanteo y retracto cuando la finca se venda o se dé en pago.

**Titular del Dominio Útil (Belén):** Si el dueño directo vende la finca, Belén tiene un plazo de nueve días para ejercer el tanteo desde que se otorga la escritura de venta.

**Dueño Directo:** Si Belén vende su dominio útil, el dueño directo tiene 20 días para ejercer el tanteo desde el aviso, y un año para el retracto desde la inscripción en el Registro.

## Colisión entre Distintos Derechos de Retracto

En caso de colisión entre titulares con distintos derechos de retracto, existen reglas de preferencia:

- **Retracto Enfitéutico (Dueño Directo)** prevalece sobre Retracto de Comuneros.
- **Retracto de Comuneros** excluye al de Colindantes.

# Tema 5: Derechos Reales De Garantía

En Derecho, la **garantía** se entiende como una **medida de refuerzo** que se añade a un **derecho de crédito** (derecho a cobrar) para asegurar su satisfacción, otorgando al acreedor una nueva facultad.

*Ejemplo:* El derecho que tiene un zapatero (acreedor) de **retener** el artículo reparado hasta que el deudor le pague (derecho de retención).

## 1. Tipos De Garantías

Existen dos tipos principales de garantías:

- **Garantías Personales:** Un **tercer sujeto** responde con su patrimonio frente a la deuda (ej. fianza o aval).
- **Garantías Reales:** El propio **deudor responde con bienes específicos** (presentes y futuros, conforme al **art. 1911 del Código Civil (CC)**). Son un **derecho de realización** que permite al acreedor dirigirse contra la cosa grabada para cobrarse la deuda.

## 2. Derechos Reales De Garantía

Los tres derechos reales de garantía fundamentales son:

### Hipoteca

Sobre inmuebles

### Prenda

Sobre bienes muebles

### Anticresis

Sobre frutos de inmuebles

# 3. Características Esenciales De Las Garantías Reales

La nota que verdaderamente caracteriza las garantías reales es la seguridad que proporcionan al acreedor.

## 3.1 Oponibilidad Y Preferencia

- **Bienes Separados:** Los bienes grabados van a quedar **separados y a disposición del acreedor** si no se satisface el crédito voluntariamente.
- **Preferencia:** Otorgan preferencia para el cobro frente a otros acreedores.
- **Oponibilidad *Erga Omnes*:** Se aplican **frente a todos**, incluso frente a terceros que adquieran el bien.<sup>3</sup>

# 4. Requisitos De Constitución (Art. 1857 CC)

El art. 1857 del CC prevé tres requisitos esenciales para constituir una garantía real:

01	02	03
<b>Accesoriedad</b> Asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Las garantías reales son <b>accesorias</b> y no pueden existir sin una obligación principal.	<b>Propiedad</b> La cosa hipotecada o dada en prenda debe pertenecer en propiedad a quien la hipoteca o empeña.	<b>Libre Disposición</b> Quien constituya prenda o hipoteca debe tener la <b>libre disposición de sus bienes</b> (o estar legalmente autorizado).

## 4.1 Formalidad Y Carácter No Personalísimo

- **No Personalísimo:** La constitución de una prenda o hipoteca **no es un acto personalísimo**. Puede apoderarse a un amigo para que la firme.
- **Constitución Formal:** La constitución exige inscripción en el Registro de la Propiedad (en el caso de la hipoteca), de forma que **sin este requisito no nace la garantía**.

# 5. La Realización De La Garantía: Límites Imperativos

Si finalmente no se satisface la obligación garantizada, debe procederse a la **realización de la garantía** (su ejecución).

## 5.1 Prohibición Del Pacto Comisorio

El acreedor **no puede apropiarse** de las cosas dadas en prenda, hipoteca o anticresis (**arts. 1859 y 1884 CC**). Esta prohibición se denomina **pacto comisorio**.

- Razón:** Se prohíbe para **evitar abusos** que perjudiquen al deudor y a otros acreedores (ej. apropiarse de una casa de \$90.000 por una deuda de \$50.000).

**Consecuencia:** Debe acudirse a los **procedimientos establecidos por ley**.

## 5.2 Procedimiento Legal De Ejecución

La realización de la garantía debe hacerse a través de los **procedimientos establecidos por ley**, básicamente el de ejecución mediante **subasta pública**. El remanente (si lo hay) pasa al deudor o a otros acreedores.

# 6. Indivisibilidad De La Garantía

Estos derechos reales son totalmente **indivisibles**.

### Principio

Las garantías **se van a mantener hasta que se extinga la obligación principal**, independientemente de los cambios que sufra el crédito o la deuda (ej. aunque el deudor pague la mitad de la deuda, la garantía sigue grabando la totalidad del bien).

# Tema 6: La Hipoteca, Primera Parte

La hipoteca inmobiliaria es un **derecho real de garantía** que recae sobre **bienes inmuebles**, cuyo fin es **asegurar el cumplimiento del crédito** mediante la concesión al titular del **poder de realizar el valor**, es decir, de vender el bien inmueble y percibir su **precio** a través de los procedimientos legalmente establecidos.

## 1. Definición Técnica Y Objeto De La Hipoteca

**Ejemplo:** Una pareja (deudores hipotecantes) firma una hipoteca con el banco (acreedor) para asegurar el pago del crédito.

### 1.1 Objeto De La Hipoteca

El objeto principal de la hipoteca son los **bienes inmuebles** que, además, **deben poder inscribirse** en el Registro de la Propiedad.

Objeto Inmobiliario	Regla Y Fundamento Legal
Bienes Inmuebles	Regla general (Art. 106 LH). El <b>dominio</b> puede hipotecarse porque es inscribible.
Derechos Reales Enajenables	Pueden ser objeto de hipoteca (Art. 107 LH).
Servidumbres	<b>No son hipotecables de forma independiente.</b> Solo lo serán de forma conjunta con el predio dominante, pues no se entienden como un derecho independiente.
Derechos De Uso Y Habitación	<b>No pueden hipotecarse.</b>

## 2. Características Distintivas De La Hipoteca

La hipoteca, como derecho real de garantía, tiene notas características, muchas de las cuales son comunes a la prenda y anticresis, aunque la primera presenta una peculiaridad esencial:

### 2.1 Ausencia De Desplazamiento Posesorio

La hipoteca **no exige un desplazamiento de la posesión** del bien grabado al acreedor, a diferencia de la prenda o la anticresis.

**Consecuencia:** Los deudores hipotecantes (la pareja) pueden **disponer del piso** (vivir, alquilar o venderlo).

### 2.2 Eficacia Real Y Oponibilidad

#### Sujeción Del Bien

La hipoteca **sujeta a los bienes** al someterlos a la **responsabilidad** derivada del deber de cumplir la obligación (carácter accesorio).

#### Derecho De Realización De Valor

Si se incumple la obligación, el piso se somete al **poder de agresión del banco** (subasta pública).

#### Directa, Inmediata Y Eficaz

**Directa:** Es un gravamen real.

**Inmediata:** El titular ejerce sus poderes directamente sobre el bien.

**Eficaz (Erga Omnes):** Da igual quién posea el bien; el acreedor puede hacer efectivo su derecho aunque haya un **tercer poseedor** (tendrá que soportar la venta en subasta pública si el deudor principal incumple).

## 3. Publicidad Y Especialidad

#### Publicidad

Es  **pública** porque está **inscrita en el Registro de la Propiedad**. La inscripción es necesaria al no haber desplazamiento de la posesión, evitando las **hipotecas ocultas**.

#### Especialidad

Se debe determinar con **exactitud** cuáles son los bienes grabados y cuál es la **obligación principal**.

# 4. Clasificación De Las Hipotecas Y Sujetos Hipotecantes

Existen diversas clasificaciones de las hipotecas en función de su origen, publicidad y alcance de la obligación garantizada:

## 4.1 Voluntarias Vs. Legales

- **Hipotecas Voluntarias:** El dueño del bien **consiente** su constitución. Pueden ser **unilaterales** (la constituye por sí mismo) o **bilaterales** (convenio entre las partes).
- **Hipotecas Legales:** Aquella que el acreedor puede **exigir que se constituya por ley** para garantizar intereses necesitados de protección. Se constituyen mediante **contrato** si el propietario accede, o por **mandato judicial** si no accede. **Ejemplo (Art. 168 LH):** Hipoteca en favor de los menores sujetos a la patria potestad, obligada a constituir a los padres en garantía de la correcta administración de los bienes del menor.

## 4.2 Expresas Vs. Tácitas

- **Hipotecas Expresas:** Las que **se inscriben en el Registro de la Propiedad**.
- **Hipotecas Tácitas:** **No necesitan publicidad registral** para ser eficaces. Se consideran **cargas legales** que operan principalmente en el ámbito tributario.  
**Ejemplo (Art. 78 Ley General Tributaria):** En los tributos que graban bienes inscribibles (p. ej., el IBI), el Estado tiene **preferencia** sobre otros acreedores para el cobro de las deudas.

## 4.3 Ordinarias Vs. De Seguridad

- **Hipotecas Ordinarias O De Tráfico:** Aquellas en las que ya está **fijado el importe a pagar** y la deuda, y así consta en el Registro. (Ej. el préstamo de la pareja).
- **Hipotecas De Seguridad:** Aquellas en las que **se garantiza una obligación, pero no se sabe cuál es la cuantía.** Ejemplos: Gestión de un tutor respecto al patrimonio del tutelado, o la hipoteca que garantiza el **saldo final de una cuenta de crédito** (hipoteca de máximo).

## 4.4 Sujetos Hipotecantes: Deuda Ajena

En la hipoteca interviene un **deudor** y un **acreedor**. Aunque normalmente el deudor es el que constituye la hipoteca sobre su bien propio, puede darse el caso de que sea un **tercero quien constituya la hipoteca garantizando una deuda ajena**.

**Ejemplo:** Samuel (hijo) contrae una deuda, y sus padres (terceros, hipotecantes no deudores) **autorizan** la hipoteca de su piso para garantizar la deuda de Samuel.

# Tema 7: La Hipoteca, Segunda Parte

Este documento desarrolla los aspectos fundamentales de la constitución y extensión de la hipoteca, abarcando desde los requisitos esenciales para su nacimiento hasta las formas de hipoteca voluntaria y la extensión de la responsabilidad hipotecaria.

## 1. Requisitos Para El Nacimiento Y Promesa De Hipoteca

Para que una hipoteca nazca y esté válidamente constituida, son requisitos esenciales (carácter constitutivo de la inscripción):



### Escritura Pública

La hipoteca debe constituirse en un documento llamado escritura pública. No se acepta ningún otro modo.



### Inscripción Registral

Es necesaria la inscripción registral de la escritura pública, según dispone el art. 1835 CC.

### 1.1 Promesa De Hipoteca

Si se promete verbalmente una hipoteca sobre una finca, pero falta la inscripción y la escritura pública, no existe una hipoteca plena y válidamente constituida.

#### Naturaleza

Se tiene una acción personal dirigida a obtener el cumplimiento de la promesa, según dispone el art. 1862 CC.

#### Ejecución

Se podrá conseguir la constitución de la hipoteca prometida mediante una condena (si el deudor declara su voluntad de hacerlo) en virtud del art. 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

#### Responsabilidad Criminal

Si el promitente (Javier) omite intencionalmente un embargo que recaía sobre la finca, puede enfrentarse a una posible responsabilidad criminal por haber defraudado al acreedor (Karina).

## 2. Formas De Hipoteca Voluntaria

Las hipotecas voluntarias se constituyen por el consentimiento del dueño del bien, pudiendo ser bilaterales o unilaterales.

1

### Hipoteca Bilateral

Es la forma más común, donde la hipoteca nace de un acuerdo entre las partes.

2

### Hipoteca Unilateral

Se constituye cuando la constituye el dueño por sí mismo, sin que medie un acuerdo previo con el acreedor (p. ej., el local de Roberto en garantía de su deuda tributaria).

### 2.1 Características De La Hipoteca Unilateral

- **Eficacia Condicionada:** La hipoteca nace, pero se encuentra en una especie de reserva. Para que sea eficaz y despliegue sus efectos como derecho real, la Administración Pública (acreedor) tiene que aceptarla y debe constar en el Registro.
- **Plazo de Aceptación:** La Administración tiene dos meses para aceptarla. Pasado este plazo, Roberto (hipotecante) podrá cancelar la hipoteca.
- **Beneficio para el Hipotecante:** Constituir la hipoteca unilateralmente permite a Roberto ganar tiempo, ya que la hipoteca no se puede cancelar ni modificar hasta que la Administración se pronuncie, y afectar solo el bien (responsabilidad real), sin ser responsable personalmente de la deuda garantizada (si es que no lo era ya por la deuda tributaria).

### 3. Extensión De La Responsabilidad Hipotecaria

#### 3.1 Hipoteca Sobre Varios Bienes

Es posible hipotecar varios bienes inmuebles en garantía de un solo crédito (Art. 119 LH).

**Principio de Distribución:** El gravamen debe distribuirse. Se tiene que fijar la parte de responsabilidad que recae sobre cada casa.

**Prohibición:** No se puede fijar una hipoteca solidaria en la que las dos fincas sean responsables del total.

#### 3.2 Extensión Natural De La Hipoteca

La hipoteca no solo incluye el bien inmueble principal, sino que se extiende a otros elementos, aunque no se mencionen en el contrato (extensión natural).

**Según los arts. 109 y 110 LH, se tendrá hipotecado junto a la finca:**

##### Accesiones Naturales

Agregaciones de terreno gracias a la naturaleza (p. ej., una isla formada por el cauce de un río).

##### Mejoras

Se comprenden las útiles y las de recreo o adornos.

**Exclusiones:** No quedan afectadas las mejoras que consistan en la agregación de terrenos (salvo accesiones naturales) ni una nueva construcción de edificios donde antes no lo había.

**Inclusiones:** Sí forman parte la mayor elevación de un edificio (nuevas plantas) y la construcción bajo el suelo (sótano).

##### Indemnizaciones

Las indemnizaciones que se le deban al propietario (p. ej., por expropiación, responsabilidad civil o seguro contra incendios).

**Condición:** Siempre que el siniestro o hecho haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca.

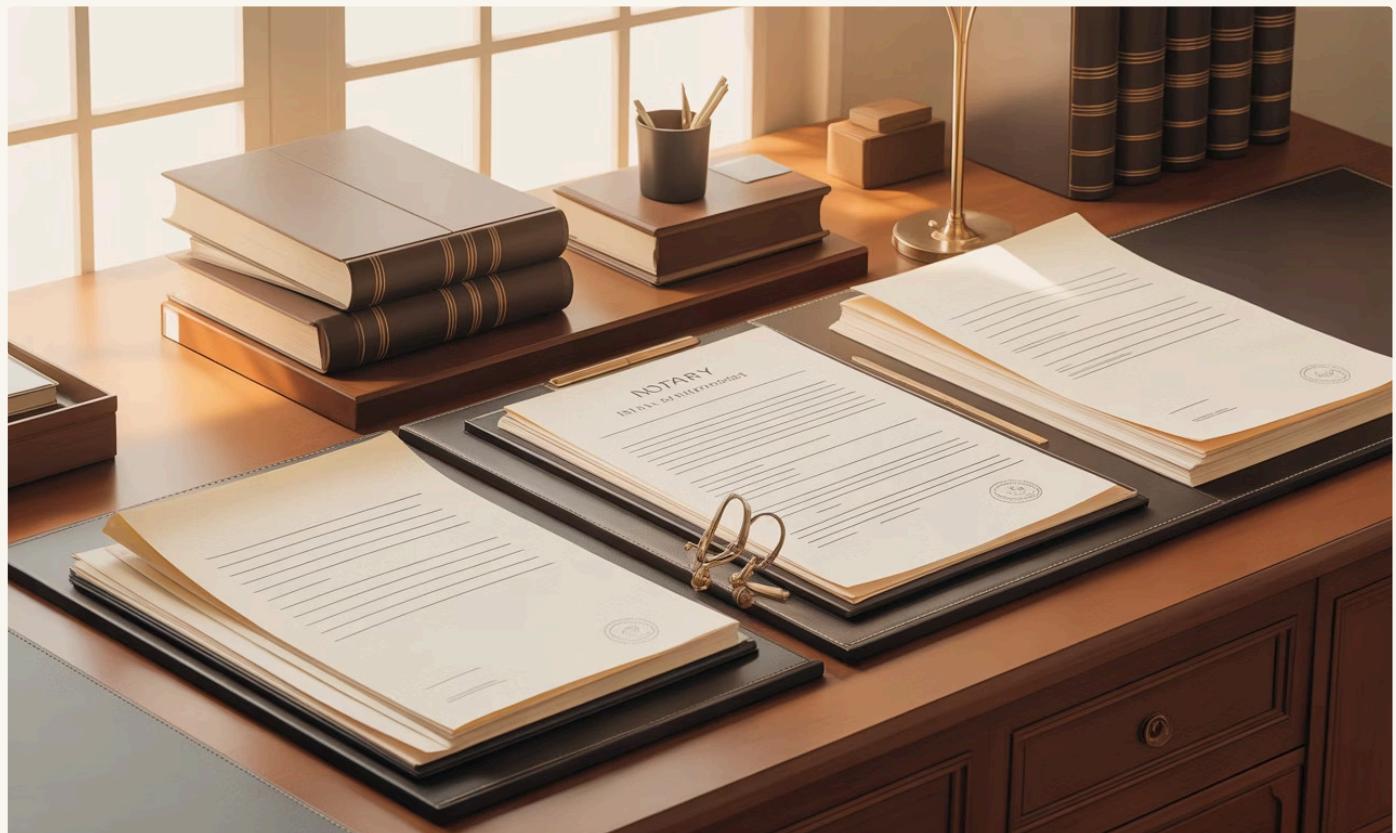
##### Excesos De Cabida

Se extiende a los excesos de cabida (superficie real mayor que la registrada), siempre que la inscrita sea menor a la real.

## 4. Extensión Pactada De La Hipoteca

El art. 111 LH establece elementos que, por extensión natural, nunca comprenderá la hipoteca, salvo que las partes pacten lo contrario:

1. **Objetos Muebles:** Objetos muebles colocados como adornos, comodidad o explotación (p. ej., una cama, un armario o la maquinaria de un negocio).
2. **Frutos y Rentas Vencidas:** Los frutos ni las rentas vencidas y no satisfechas (si el piso está alquilado).
3. **Pacto en Contrario:** Cabe el pacto en contrario; se puede disponer que sí se incluyan en la hipoteca si se incluye una cláusula en el contrato.



# Tema 8: Hipotecas Especiales

Además de recaer sobre bienes inmuebles (el dominio), la hipoteca puede recaer sobre derechos reales enajenables. El art. 107 de la Ley Hipotecaria (LH) enumera los casos más importantes:

## 1. Tipos De Hipotecas Especiales Y Obligaciones Garantizadas

### 1.1 Hipoteca Del Derecho De Usufructo

El **usufructo** es el derecho de usar y disfrutar un bien (p. ej., una finca) sin ser el propietario. El usufructuario (el Hermano B) puede hipotecar este derecho.

- **Efectos de la Hipoteca:** El acreedor (el banco) puede vender el derecho de usufructo en subasta pública a un tercero (rematante).
- **Extinción de la Hipoteca: Se Extingue:** Si el usufructo termina por un hecho **ajeno a la voluntad** del usufructuario (p. ej., su muerte o el término de la duración). **No se Extingue:** Si el usufructuario **renuncia al usufructo** (para no perjudicar al acreedor).

### 1.2 Hipoteca De La Nuda Propiedad

Los propietarios (los hijos del Hermano A) pueden hipotecar la **nuda propiedad** (la propiedad sin el uso y disfrute, que ostenta el usufructuario).

- **Venta en Subasta:** Se venderá por un precio inferior al de la plena propiedad.
- **Adquisición:** El adquirente quiere **reconstituir el dominio completo** una vez que se extinga el usufructo del Hermano B.

### 1.3 Hipoteca De Bienes Ya Hipotecados (Pluralidad De Hipotecas)

El **número de hipotecas** que puede constituirse sobre una finca es **infinito**.

- **Pacto de No Volver a Hipotecar:** Si en un contrato se incluye un pacto de no volver a hipotecar, este pacto es **ineficaz** (no se inscribe).
- **Excepción Válida:** Sí es válido cuando se prohíbe una **disposición a título gratuito** (p. ej., prohibir donar la casa hipotecada).

## 1.4 Otras Hipotecas Especiales

Tipo de Concepto	
Hipoteca	
Hipoteca del Derecho de Hipoteca	Se trata de una <b>subhipoteca</b> que grava el crédito hipotecario (se hipoteca un derecho de crédito garantizado con hipoteca).
Derecho de Superficie	Se hipoteca el derecho a construir o mantener una edificación en suelo ajeno.
Concesiones Administrativas	Son hipotecables: minas, ferrocarriles, canales, puertos, obras de finanzas de servicio público (ej. el uso, aprovechamiento y explotación de una autopista o garaje municipal).
Bienes con Pacto de Retro	Se refiere a la hipoteca constituida por el <b>comprador</b> de un bien vendido con pacto de retro (donde el vendedor puede recuperarlo restituyendo el precio).
Bienes Litigiosos	La hipoteca queda <b>pendiente</b> hasta que se resuelva el juicio.

## 2. La Obligación Garantizada

### 2.1 Garantía De Obligaciones No Pecuniarias

La hipoteca no solo garantiza una obligación de dar dinero (**pecuniaria**), sino que también puede garantizar una **obligación de dar, hacer o de no hacer** (Art. 105 LH y Art. 1861 CC).

- **El Problema de la Realización:** Dado que la hipoteca es un derecho de realización de valor y, en la ejecución, **siempre se acaba recibiendo dinero**, debe establecerse una **equivalencia monetaria** cuando la obligación no es pecuniaria, en concepto de **responsabilidad del obligado**.

### 2.2 Garantía De Deuda Futura

Una hipoteca **sí puede garantizar una deuda futura** (p. ej., la renta de un *leasing*).

- **Eficacia:** En virtud de los **arts. 142 y 143 LH**, la hipoteca se puede constituir y surtirá efectos (al inscribirse en el Registro) si la **obligación futura se llega a constituir**.

# 3. Extensión A Intereses, Tercer Poseedor E Hipoteca Inversa

## 3.1 Extensión A Intereses Y Tercer Poseedor (Art. 114 LH)

Cuando se firma una hipoteca con un banco, existe la **obligación accesoria de pagar los intereses**, salvo pacto en contrario. La ley permite repetir contra los bienes hipotecados solo por el pago de los intereses vencidos.

## 3.2 El Tercer Poseedor Y La Limitación Legal

Cuando un tercero (Carlos) compra el piso hipotecado y **no se subroga en la deuda** (convirtiéndose en tercer poseedor), es excesivo que soporte el total de los intereses impagados.

- **Limitación (Art. 114 LH):** Para no perjudicar al tercero, la ley limita la extensión de la hipoteca respecto de los intereses. El acreedor solo tiene derecho a hacer efectivos los intereses **no satisfechos de las dos últimas anualidades** (más la parte vencida de la anualidad corriente al ejecutar).
- **Límite Pactado:** Las partes pueden pactar un periodo superior, pero **nunca puede ser superior a cinco años**.
- **As en la Manga del Banco:** El banco puede pedir una **ampliación de la hipoteca** para cobrar los intereses vencidos que no están garantizados.

## 3.3 Modalidad Especial: La Hipoteca Inversa

La **Hipoteca Inversa** es una modalidad especial y creciente, que opera de forma opuesta a la hipoteca tradicional.

- **Sujetos:** Personas **mayores de 65 años** (Pepe, que quiere complementar su pensión) sobre su **vivienda habitual**.
- **Funcionamiento:** El banco le da a Pepe un **préstamo** (en pagos mensuales o únicos) por el valor de su vivienda, garantizado con una hipoteca. **Peculiaridad:** Pepe **puede seguir utilizando y disponiendo** de la casa mientras viva, sin tener que pagar cuotas mensuales.
- **Extinción:** Cuando Pepe muera, sus herederos pueden elegir entre: **1.** Devolver el dinero al banco y recuperar la casa. **2.** Cobrar lo que quede del préstamo (si el valor de la casa es superior a la deuda).

# 4. Resumen De La Lección

Concepto	Punto Clave
Hipotecas Especiales	Recaen sobre derechos reales enajenables (ej. usufructo, nuda propiedad, subhipoteca).
Obligaciones Pecuniarias	No Pueden garantizarse, pero deben establecer una <b>equivalencia monetaria</b> para la responsabilidad en caso de ejecución.
Intereses (Tercer Poseedor)	La hipoteca solo garantiza las <b>dos últimas anualidades de intereses</b> impagados (salvo pacto de un máximo de 5 años).
Hipoteca Inversa	Préstamo para mayores de 65 años garantizado con su vivienda habitual, donde <b>el banco paga al cliente</b> (en lugar de al revés) y el cliente sigue viviendo en ella.

# Tema 9: La Hipoteca Mobiliaria

La Hipoteca Mobiliaria es un **derecho real de garantía** que recae sobre un bien mueble y permite que la cosa grabada quede en poder del constituyente de la garantía (el deudor). Esto la asemeja a la prenda sin desplazamiento de la posesión.

## 1. Bienes Hipotecables Y Requisitos De Constitución

**Los bienes sobre los que puede recaer la hipoteca mobiliaria son taxativos (numerus clausus) y siguen el criterio de ser fácilmente identificables según el Art. 12 Ley de 1954:**

### Establecimientos Mercantiles

Desarrollado en detalle en la sección II.

### Vehículos De Motor

Automóviles, tranvías, vagones de ferrocarril y otros vehículos de motor (aquellos que se puedan matricular en el registro administrativo).

### Aeronaves

Aviones, globos aéreos estáticos, etc.

### Maquinaria Industrial

Equipamiento y maquinaria destinada a la producción industrial.

### Propiedad Intelectual O Industrial

Derechos de autor de una obra (el acreedor podrá traducirla, refundirla, reimprimirla, etc.).

## 2. Requisitos De Constitución Y Obligaciones

### Requisito De Identificación

Para constituir una hipoteca mobiliaria, **la escritura de constitución debe describir muy bien el bien hipotecado para identificarlo.**

**Ejemplo:** Si se hipoteca un avión, debe especificarse su naturaleza, modelo, calidad o signos distintivos para individualizarlo. Esta identificación mitiga el riesgo para el acreedor al no haber desplazamiento posesorio.

### Obligación De Cuidado Del Hipotecante

El deudor o hipotecante tiene la **obligación de cuidar los bienes con la diligencia de un buen padre de familia.**

**Consecuencia:** Responde del deterioro cuando este se produce por su culpa. En tal caso, el acreedor podría pedir al juez que intervenga los bienes.

### 3. La Hipoteca Del Establecimiento Mercantil

La hipoteca del establecimiento mercantil es **la modalidad más compleja** y la que plantea mayores problemas de objeto, pues el bien grabado no es el local o la nave industrial (ya que esto sería hipoteca inmobiliaria).

- Objeto de la Hipoteca Mobiliaria:** El objeto es el **derecho de arrendamiento sobre esa nave.**

### 4. Alcance Y Explotación (Art. 20 Ley De 1954)

La hipoteca mobiliaria del establecimiento mercantil confiere al acreedor (Tom) la capacidad de explotación, absorbiendo los siguientes elementos:

- **Explotación:** El acreedor podrá explotar el negocio (el taller de coches).
- **Elementos Accesorios:** Absorberá el nombre comercial, rótulo, marca.
- **Instrumental:** Absorberá maquinaria, utensilios y otros instrumentos de propiedad del deudor, siempre y cuando estén destinados a satisfacer las necesidades del negocio (ej. máquina elevadora de coches).
- **Límite:** Estos elementos se absorben salvo que se establezca lo contrario en la escritura de constitución.

### 5. Extensión Pactada (Mercancías)

La ley permite que **por pacto (extensión pactada)** la hipoteca se extienda a:

**Mercancías y materia prima.**

**Obligación de Reposición:** El deudor estaría obligado a reponerlas dependiendo de las necesidades del negocio (ej. aceite para el motor, piezas, ruedas).

#### Extinción Anticipada

Tom (acreedor) **podrá exigir el cumplimiento de la obligación y dar por vendida la garantía antes del tiempo pactado** si se dan los siguientes casos:

##### Modificación Del Negocio

Si se modifica el tipo de negocio (ej. cerrar el taller y abrir un paintball).

##### Incumplimiento Fiscal

Si se incumple con las obligaciones fiscales, primas de seguros o pagos de alquiler.

##### Venta De Maquinaria

Si se vende maquinaria sin el consentimiento del acreedor.

# Tema 10: Facultades Del Acreedor En La Hipoteca

El acreedor hipotecario tiene un derecho subjetivo de naturaleza real desde el momento en que se firma la hipoteca, con el objetivo primordial de realizar su interés (cobrarse la deuda).

## 1. Conservación Del Valor Del Bien Hipotecado

El acreedor tiene facultades para defender el valor del bien que garantiza la deuda (Art. 117 LH).

**Regla:** Cuando el bien hipotecado se deteriora y disminuye su valor por culpa, dolo o voluntad del dueño, el acreedor (banco) puede solicitar al juez remediar el daño.

### Remedios Judiciales

El juez puede remediar el daño mediante:

- Poniendo el inmueble en administración judicial.
- Ampliando la hipoteca, grabando otros bienes del deudor.

**Ejemplo:** Si el deudor alquila el piso a Pepe por un largo periodo a bajo precio, dañando las expectativas de cobro del banco, el banco puede solicitar la administración judicial.

## 2. Ejecución Y Realización De La Garantía

El acreedor puede vender el bien grabado si el deudor no satisface el crédito en plazo. Está prohibido el pacto comisorio (apropiarse del bien hipotecado).

Los procedimientos legalmente establecidos para la ejecución (Art. 129 LH) son:



### Acción Directa

Es la que se ejerce directamente sobre el bien hipotecado, regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Consiste en ejecutar el bien y venderlo en subasta pública.



### Venta Extrajudicial

Consiste en una especie de subasta notarial del bien grabado.

**Ventaja:** Es un procedimiento más rápido y menos costoso, beneficiando a ambas partes (aceleración del cobro y evitación de sobrecostes de intereses de demora).

### 3. Derechos De Preferencia Y Prioridad

El acreedor hipotecario tiene derecho a cobrarse la deuda antes que los demás acreedores del deudor (Art. 1923.3 y 1927 CC).

**Principio Prior Tempore Potior Iure:** Si hay varios acreedores hipotecarios, tendrá preferencia quien primero haya inscrito la hipoteca en el Registro de la Propiedad (Arts. 24 y 25 LH).

### 4. Disposición Del Crédito Hipotecario

El acreedor (banco) tiene el poder de disposición sobre el crédito garantizado.

#### Cesión Del Crédito Hipotecario

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca se puede ceder total o parcialmente a un tercero (Art. 149 LH).

**Supuesto:** Es el caso de la venta de los bancos a fondos buitre de paquetes de hipotecas, donde el fondo buitre compra la deuda para recuperarla.

**Requisito:** La cesión debe realizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro.

#### Subrogación En El Crédito Hipotecario

La subrogación supone sustituir algunas de las partes de la hipoteca (deudor o acreedor).



##### Sustitución Del Acreedor (Subrogación Activa)

El deudor puede trasladar el préstamo hipotecario a otro banco (Banco B) que ofrezca mejores condiciones, sin necesidad de contar con el consentimiento del banco original (Banco A).

**Naturaleza:** Es una especie de portabilidad hipotecaria (Art. 1211 CC y Ley 2/94).



##### Sustitución Del Deudor (Subrogación Pasiva)

Cuando Julia vende el piso hipotecado a Antonio:

- **Responsabilidad Personal (Julia):** Julia sigue teniendo la responsabilidad personal e ilimitada sobre el crédito (responde con sus bienes presentes y futuros). Solo dejará de ser deudora si hay una asunción de deuda liberatoria (el banco que otorgó el crédito acepta a Antonio como nuevo deudor).
- **Responsabilidad Real (Antonio):** Antonio, como adquiriente del piso hipotecado, ostenta la responsabilidad real como tercer poseedor.

## 4.1 Extinción Del Crédito Vs. Extinción De La Hipoteca

Aunque el deudor (Julia) pague la totalidad de la hipoteca y el crédito se extinga, **la hipoteca no se extingue automáticamente.**

**Naturaleza Registral:** La hipoteca tiene naturaleza registral (constitutiva), por lo que solo se extinguirá cuando se cancele su inscripción en el Registro.

**Necesidad de Inscripción:** Otras operaciones que afecten el crédito (compensación, novación, espera) solo surtirán efecto contra tercero si están debidamente inscritas.

## 4.2 El Tercer Poseedor En La Ejecución

Si el bien hipotecado se ejecuta y lo compra un tercero (Pedro) en subasta pública:

**Soporte de la Carga (Art. 157 LH):** Pedro adquiere los bienes gravados con la subsistencia de la hipoteca hasta su vencimiento.

**Información:** Debe informársele de las cargas del piso antes de la subasta.

# Tema 11: La Prenda

El derecho de Prenda es un derecho real de garantía mobiliaria porque recae exclusivamente sobre bienes muebles. Su objetivo, como el de toda garantía, es asegurar el cumplimiento de una obligación, otorgando al titular el poder sobre una cosa mueble.

**Dominio del Deudor:** El deudor (María) sigue siendo dueño de la cosa (el BMW) hasta que esta sea adjudicada como consecuencia de la ejecución.

## 1. Desplazamiento Posesorio (Regla General)

La regla general en el régimen del Código Civil es que la prenda exige un desplazamiento posesorio.

**Posesión:** La cosa grabada (el BMW) se pone a disposición del acreedor (Manuel) o de un tercero (si así lo han acordado las partes).

**Función:** El acreedor retiene el coche, y ni él ni el deudor pueden utilizarlo o recuperarlo hasta que se satisfaga la deuda.

## 2. Sujetos Y Roles

**Acreedor Pignoraticio (Manuel):** Titular del derecho real de prenda.

**Deudor Pignoraticio (María):** Quien constituye la prenda y propietaria de la cosa grabada.

# 3. Derechos Y Obligaciones Del Acreedor Pignoraticio

Manuel, como acreedor, tiene una serie de obligaciones y derechos, principalmente relacionados con la retención y custodia del bien.

**1**

## Facultades Sobre La Posesión

**Retención:** Debe retener el coche en su poder o en el de una tercera persona hasta el final del plazo.

**Prórroga de Retención (Tácito):** Si María contrajese una segunda deuda con Manuel antes de saldar la primera, Manuel puede prorrogar la retención del BMW hasta que no se satisfagan los dos créditos (Art. 1866 CC).

**Anticipación:** Podría devolver el coche a María de forma anticipada si lo desea.

**2**

## Deberes De Conservación Y Custodia

**Diligencia:** Debe cuidar el bien con la diligencia de un buen padre de familia (Art. 1867 CC).

### Responsabilidad:

Responde por la pérdida o deterioro del coche si es por su culpa.

**Uso:** No tiene derecho a usar el BMW sin autorización de María. Si lo hiciera, ella puede pedir daños y perjuicios.

**Protección Posesoria:** Tiene la obligación de ejercer las acciones que tendría María para reclamar o defender el coche frente a un tercero.

**3**

## Ejecución Y Cobro

**Realización de la Garantía:** No puede quedarse el coche; debe acudir a los procedimientos de ejecución establecidos legalmente (subasta pública). Esto se relaciona con la prohibición del pacto comisorio.

**Preferencia en el Cobro:** Debe cobrar la deuda con el dinero obtenido en la venta del coche, con preferencia a otros acreedores de María. La prenda siempre debe constar en un documento público para ser oponible frente a terceros.

## 4. Indivisibilidad Y Extinción De La Prenda

### Indivisibilidad

La prenda es una garantía indivisible.

**Ejemplo:** Si María da en prenda una colección de cuatro cuadros y solo paga una parte de la deuda (reduce el crédito), no se puede cancelar parcialmente la garantía. María no puede pedir que Manuel le devuelva tres de los cuatro cuadros.

### Extinción

**Accesoriedad:** La prenda se extingue cuando la obligación principal que garantiza también se extinga.

**Subrogación Real:** Si el coche se perdiese y estuviera asegurado, la prenda pasará a recaer sobre la indemnización.

**Restitución:** Una vez que la prenda se extingue, Manuel debe devolver el coche a María (Art. 1191 CC).

## 5. Tipos De Prenda Especiales

### Prenda Irregular

Se da cuando el constituyente no entrega una cosa mueble no fungible, sino que entrega dinero u otro bien fungible (fungible: sustituible por otro de la misma especie y calidad).

**Objeto:** La garantía no recae sobre los billetes en sí, sino sobre la cantidad de dinero (ej. la fianza de 600 euros de un contrato de arrendamiento).

**Devolución:** El acreedor debe devolver otro tanto de la misma especie y calidad (la misma cantidad de dinero) cuando se cumpla la obligación.

### Prenda Sin Desplazamiento Posesorio

Es una excepción al requisito general de la posesión, regulada en la Ley de 16 de diciembre de 1954, para evitar un gran sacrificio al deudor (p. ej., si la cosa es esencial para su trabajo).

**Mecanismo:** La cosa (maquinaria de María) no se mueve del local, sigue a disposición del deudor, pero se entiende que la ha depositado (ficción jurídica).

#### Obligaciones del Constituyente (María):

- Utilizar la maquinaria sin disminuir su valor.
- No trasladarla de sitio sin el consentimiento del acreedor.
- Realizar los gastos necesarios para mantenerla y repararla.
- Permitir que Manuel compruebe su estado y no abandonarla.

#### Bienes Susceptibles:

- Frutos de explotaciones agrícolas, forestales y pecuarias.
- Maquinaria de negocios, mercancía o materia prima.
- Objetos de valor histórico y artístico.

# Tema 12: Anticresis

El derecho de Anticresis está regulado en el art. 1881 del Código Civil (CC), donde se establece que el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor (o de un tercero), con la obligación de aplicarlos al pago de sus intereses y al capital de su crédito.

## 1. Objeto Y Funcionamiento De La Anticresis

### Objeto

Recae exclusivamente sobre bienes inmuebles que sean susceptibles de producir frutos (p. ej., pisos en alquiler o terrenos cultivables).

### Función

Asegurar el cumplimiento de la obligación, otorgando al acreedor la posesión y el derecho a percibir los frutos (rentas o cosechas).

□ **Ejemplo:** Luis (deudor/propietario) debe 20.000 euros a Lucas (acreedor). Mediante el contrato de Anticresis, Lucas obtiene la posesión del piso de Luis, lo alquila a un tercero, y aplica el importe del alquiler (415 euros mensuales) directamente al pago de los intereses y al capital de la deuda.

### 1.1 Facultades Del Acreedor Anticrético

Lucas, en calidad de acreedor anticrético, ostenta un poder sobre el inmueble:

#### Retención

Podrá retener el inmueble.

#### Percepción De Frutos

Tiene el derecho a hacer suyos los frutos (rentas).

#### Realización De Valor

Podrá realizar el valor del bien (venderlo en subasta pública) si el deudor incumple lo pactado.

## 2. Extinción

Al igual que la prenda y la hipoteca, la Anticresis es **accesoria** y **se extingue al mismo tiempo que la deuda**. El deudor no podrá recuperar el goce de su piso hasta que haya pagado todo lo que debe a Lucas.

**Prórroga:** Si Luis contrae una nueva deuda con Lucas, se podría **prorrogar la retención del piso** hasta que se satisfagan ambos créditos.

## 3. Régimen De Gastos Y Sujetos

### 3.1 Contribuciones Y Cargas

Surge la cuestión de quién paga las contribuciones, cargas y gastos de mantenimiento (p. ej., IBI, comunidad).

- **Regla Legal:** En principio, el **acreedor** (Lucas) paga las contribuciones y cargas (Art. 1882 CC), salvo pacto en contrario.
- **Efecto Práctico:** Estos gastos se van a **deducir de los frutos** que percibe el acreedor. Por lo tanto, en el plano práctico, **los paga el deudor** (Luis), ya que se reduce la cantidad que se aplica al pago del capital.

### 3.2 Bien Hipotecado Por Tercero

El inmueble sobre el que recae el derecho **no tiene por qué ser del deudor** (Luis). Puede ser de un **tercero** (ej. un amigo de Luis), en virtud del Art. 1866 CC (posibilidad de constituir hipoteca o prenda en garantía de deuda ajena).

## 4. Resumen De La Anticresis

Elemento	Característica Clave
Concepto	Derecho de garantía sobre <b>inmuebles</b> que produce frutos.
Obligación Del Acreedor	Aplicar los <b>frutos percibidos</b> al pago de <b>intereses y capital</b> del crédito.
Facultad Del Acreedor	<b>Retener la posesión</b> , percibir los frutos y <b>realizar el valor</b> del bien si hay incumplimiento.
Gastos	Pagados inicialmente por el <b>acreedor</b> , pero se <b>deducen de los frutos</b> (pagados en la práctica por el deudor).
Inmueble	Puede ser del <b>deudor</b> o de un <b>tercero</b> .