

DERECHO CIVIL II

Curso 2022-2023



domingo, 2 de julio de 2023

Lección I

Introducción a la Materia

DERECHO CIVIL II por apuntesdederechoespanol.blogspot.com está licenciado bajo Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional. Para ver una copia de esta licencia, visite <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Capítulo I Contenidos de la asignatura

LECCIÓN I	INTRODUCCIÓN A LA MATERIA	II
Capítulo I	Contenidos de la asignatura	II
Capítulo II	Palabras Previas	IV
LECCIÓN II	LOS DERECHOS REALES	V
Capítulo III	Concepto de derecho real	V
Capítulo IV	Clases de Derechos reales	VI
LECCIÓN III	LA POSESIÓN	VII
Capítulo V	Concepto y fundamento	VII
Capítulo VI	La tutela de la Posesión	IX
LECCIÓN IV	LA PROPIEDAD	X
Capítulo VII	Concepto y Fundamento	X
Capítulo VIII	Contenido del derecho de propiedad	XI
Capítulo IX	Acciones protectoras de la propiedad	XII
Capítulo X	La función social de la propiedad. Limitaciones de la propiedad	XV
LECCIÓN V	MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO	XVIII
Capítulo XI	Concepto	XVIII
Capítulo XII	Título y modo	XIX
Capítulo XIII	La Ocupación	XXI
Capítulo XIV	La Cesión	XXIII
LECCIÓN VI	LA USUCAPIÓN. MODOS DE PERDER EL DOMINIO. ADQUISICIÓN A NON DOMINO	XXVI
Capítulo XV	La usucapión	XXVI

Lección I Introducción a la Materia

Capítulo I Contenidos de la asignatura

Capítulo XVI	Modos de perder el dominio	XXVIII
Capítulo XVII	Adquisición a non domino	XXIX
LECCIÓN VII	LA COMUNIDAD DE BIENES	XXX
Capítulo XVIII	Conceptos generales	XXX
Capítulo XIX	Régimen legal de la comunidad de cuotas	XXXI
Capítulo XX	Extinción de la comunidad	XXXII
LECCIÓN VIII	PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROPIEDAD INTELECTUAL	XXXIII
Capítulo XXI	Propiedad horizontal	XXXIII
Capítulo XXII	Propiedad intelectual	XXXVI
LECCIÓN IX	EL USUFRUCTO	XXXVIII
Capítulo XXIII	Concepto y naturaleza	XXXVIII
Capítulo XXIV	Derechos de uso y habitación	XLIII
LECCIÓN X	LAS SERVIDUMBRES	XLIV
Capítulo XXV	Concepto, caracteres y clases	XLIV
Capítulo XXVI	Estructura, forma y contenido de las servidumbres	XLVI
Capítulo XXVII	Modificación y extinción de las servidumbres	XLVIII
LECCIÓN XI	DERECHOS REALES DE GARANTÍA	XLIX
Capítulo XXVIII	Concepto general	XLIX
Capítulo XXIX	La Prenda	L
LECCIÓN XII	LA HIPOTECA	LIII
Capítulo XXX	Concepto y caracteres. Clases	LIII
Capítulo XXXI	La constitución de la hipoteca	LV
Capítulo XXXII	Extensión del derecho de hipoteca	LVII
Capítulo XXXIII	Especialidad e indivisibilidad en la hipoteca	LIX
Capítulo XXXIV	Compraventa de la finca hipotecada	LIX

Lección I Introducción a la Materia

Capítulo II Palabras Previas

Capítulo XXXV	Derechos del acreedor antes del vencimiento de la deuda	LX
Capítulo XXXVI	Derechos del acreedor posteriores al incumplimiento de la deuda	LXI
Capítulo XXXVII	Extinción derecho real de hipoteca	LXII
Capítulo XXXVIII	Hipotecas especiales	LXIII
LECCIÓN XIII	DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	LXIV
Capítulo XXXIX	Concepto de la adquisición preferente	LXIV
Capítulo XL	El retracto legal	LXV
LECCIÓN XIV	DERECHO DE SUPERFICIE	LXVIII
Capítulo XLI	Concepto del derecho de superficie	LXVIII
Capítulo XLII	Los derechos que se parecen, pero no son de superficie	LXX
LECCIÓN XV	DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	LXXI
Capítulo XLIII	El Registro de la Propiedad	LXXI
Capítulo XLIV	El procedimiento registral	LXXIII
Capítulo XLV	El asiento de inscripción	LXXV
Capítulo XLVI	La fe pública registral: el art. 34 LH	LXXVII
LECCIÓN XVI	ANEXOS	LXXVIII
Capítulo XLVII	Artículos Mencionados	LXXVIII

Capítulo II Palabras Previas

Nos hará falta, el código civil y los apuntes, además se pueden usar los manuales recomendados.

Lección II Los derechos Reales

Capítulo III Concepto de derecho real

La regulación legal de los derechos reales se encuentra en el código civil, y en otras leyes fuera de este. Dentro hay derechos reales, en el libro II, que lleva por título “De los animales, de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones” en este libro II aparecen una serie de derechos reales que vamos a estudiar, luego en el libro II aparece una forma de adquirir la propiedad que es la ocupación; luego en el libro IV aparecen otros derechos reales como son los censos y derechos reales de garantía; dentro de estos últimos es realmente importante la hipoteca.

Fuera del código civil también se regulan DR en la **ley de enjuiciamiento civil**, la cual regula los antiguamente llamados interdictos, además de otras **leyes especiales**, que son aquellas que regulan de forma amplia materias que en el código civil aparecen como `poca cosa; esto es debido al cambio de importancia que han tenido estas materias a lo largo del tiempo; 2 de estas leyes son: la ley de propiedad horizontal y la ley de propiedad intelectual.

Además de esto en este curso vamos a estudiar el registro de la propiedad dada su importancia con los DR, este registro se encuentra en la ley hipotecaria.

Capítulo III A. ¿Qué es el derecho real?

El derecho real se puede definir como derecho subjetivo que atribuye a su titular, un poder sobre una cosa de carácter director y excluyente, protegido frente a todos.

Capítulo III B. Caracteres del derecho real

El derecho real por excelencia es la propiedad. En un derecho real hay 2 elementos o caracteres, el llamado como elemento interno y elemento externo; el **elemento interno** es el poder que recae sobre una cosa, y este poder está formado por un conjunto de facultades, las cuales otorgan posibilidades de actuar sobre la cosa, estas facultades las puede utilizar el titular del derecho real, de actuar directa e inmediatamente sobre la cosa u animal; frente al **elemento externo**, este es la eficacia Erga Omnes, esta es que todos tienen el deber de respetar, el ejercicio del derecho real, por parte de su titular.

Capítulo III C. La diferencia entre derecho real y derecho real

Tanto en uno como en otro hay un elemento interno que es el poder y uno externo que es la eficacia. En cuanto al interno en el real, el poder recae de forma directa e inmediata sobre un animal o cosa; en cambio en el de crédito el poder del acreedor no recae sobre una cosa sino sobre una persona, el deudor; por eso también a los derechos de créditos se les llama derechos personales, dado que el poder del acreedor recae sobre el deudor. Además, desde el punto de vista externo, el derecho real tiene eficacia Erga Omnes, es decir debe ser respetado por todos, en cambio en el derecho de crédito la eficacia es Inter Partes; por lo que solo tiene que respetarlo el deudor, y solo afecta a este.

Lección II Los derechos Reales

Capítulo IV Clases de Derechos reales

Capítulo IV Clases de Derechos reales

En el Código Civil aparecen en el libro II: la propiedad, la posesión, el usufructo y las servidumbres; en el libro IV aparecen: los censos, la prenda y la hipoteca, la anticresis. Fuera del código civil aparecen dos tipos especiales de propiedad, que son la intelectual y la horizontal.

Teniendo en cuenta estos derechos vamos a ver la CLASIFICACION DOTRINA DE LOS DERECHOS REALES:

1)**La posesión**: no es un derecho real, propiamente dicho, esta es una situación de hecho al que el código civil atribuye una eficacia Erga Omnes.

2)**La propiedad**: es el derecho real por excelencia y modelo de los DR

3)**Derechos reales en cosa ajena**: son derechos reales, que recaen sobre una cosa que no es propiedad del titular de ese derecho real; estos se dividen en tres tipos:

1-**Derechos de disfrute**, estos son derechos reales en cosa ajena que atribuyen facultades para el aprovechamiento de cosas de propiedad ajena al titular del derecho real. Y son el Usufructo, el Uso, la Habitación, el Censo y la Servidumbre

2-**Los derechos de adquisición preferente**, este don derechos que atribuyen la facultad de adquirir una cosa determinada, con preferencia a terceras personas. Es tos son el Tanteo y Retracto.

3-**Derechos de Garantía**, son aquellos derechos reales, que garantizan el cumplimiento de una obligación, recayendo sobre un bien del deudor. Y son la Hipoteca, la Prenda y la Anticresis.

Capítulo IV A.¿Es posible que los particulares creen derechos reales no previstos en la ley?

En principio es posible que los particulares creen derechos reales basándose en la autonomía de la voluntad; se dice que en la teoría es posible dado el artículo segundo de la ley hipotecaria en su segundo punto:

Segundo. Los títulos en que se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales ([Ir a entrada al final Art2.2LH](#))

Por lo por este artículo se podrían crear derechos reales, que no se encuentren regulados; el TS y la Dirección General de Registros y Notariado, que hoy se llama **Dirección general de seguridad jurídica y fe pública**; estos organismos dicen que si es posible crear nuevos DR cumpliendo el requisito de que estos se asemejen a alguno que ya exista y que exista una razón objetiva que justifique la creación de ese derecho real.

Lección III La posesión

Capítulo V Concepto y fundamento

La posesión en el derecho civil significa la protección del hecho de poseer, con independencia de si se tiene o no derecho sobre la cosa.

La posesión es un señorío de hecho sobre una cosa, es decir un poder efectivo sobre esta, que puede ser o bien un señorío de hecho material, en la que poseemos de forma material la cosa, o bien un señorío de hecho espiritual, cuando la cosa esta sometida a nuestro poder, aunque no la tengamos materialmente (coche en el parquin).

Capítulo V A. Por qué se protege la posesión

Se protege por diversas cuestiones, la paz social, y se hace porque se presume que el que tiene la cosa es el propietario de la misma, siendo entre todos los motivos este el principal.

Desde el punto de la naturaleza jurídica, esta es un hecho que el derecho protege, protegiéndolo con los Interdictos (ya no existen, aunque el concepto se mantiene), los cuales son remedios posesorios.

Cuando Luis tiene su móvil, lo está poseyendo, si cualquiera de, Paca se lo quita, la posesión pasa al que se lo quita y tiene la protección en si misma que son los interdictos. Si Luis se lo intenta con fuerza arrebatarlo a Paca, esta se protege con los interdictos; por lo que Luis se lo ha de reclamar con la reivindicatoria. Durante un año, Luis puede usar los interdictos para recuperar la cosa, al año estos están a favor de Paca.

Capítulo V B. Clases de posesión

Todas las clases que veremos están protegidas por los Interdictos: (no cae en el examen)

1 – **Posesión natural y posesión civil**, aparecen en el 430CC, la posesión civil, es la del que tiene la cosa considerándola como suya, la cual podremos ver en la usucapión dado que es la que se da en esta; por lo que este la usa como suya y se porta como propietario de la cosa. Frente a esta aparece la posesión natural, la cual es la “TENENCIA” que son todas las demás posesiones en las que el poseedor no se porta como si la cosa fuere suya, sin embargo, la posesión de este también está protegida por los interdictos.

2 – **Posesión que se tiene como propia y servicio a la posesión de otro**, aquí entramos en la figura procedente del derecho alemán mezclado con el derecho romano que es la del servidor de la posesión, esta está en el 481CC, este es *el chofer de un coche, se trata de alguien que ejercita la posesión bajo cuenta de otra y bajo su autoridad y de forma subordinada a él*, lo característico es que el servidor de la posesión no es poseedor por lo que no está protegido por los interdictos, el poseedor seria su jefe, el dueño del coche.

3 – **Posesión mediata e inmediata**, esta aparece en el 432 del Código Civil. *En un arrendamiento el arrendador de la finca se la renta a otro, por lo que ambos son poseedores, el arrendatario será el poseedor inmediato dado que la tiene materialmente, el arrendador es poseedor porque posee a través del arrendatario, estando también protegido por los interdictos y es lo que llamamos el poseedor mediato.* Lo que sucede es que sobre una sola cosa existen dos posesiones que no son incompatibles ni excluyentes, sino compatibles, por lo que coexisten; el poseedor inmediato es el mediador posesorio, que es el que tiene la cosa, mientras el poseedor mediato es aquel que posee a través del poseedor inmediato.

4 – **Posesión de buena Fe y Posesión de mala fe**, esta se da en el 433 que lo veremos más claro en la usucapión. Podemos definir entonces la buena fe como un estado de ignorancia, que tiene el poseedor, y lo que se ignora es la falta de envician en el modo de adquirir o en el título. Este 433 se complementa con el 434 y 435 de CP, por los que la buena fe se presume siempre.

Capítulo V C. Adquirir la posesión

La posesión se puede adquirir cumpliendo los siguientes requisitos:

1. La capacidad para adquirir la posesión

Puede ser poseedor cualquier persona física, bastando con la capacidad natural, pudiendo adquirirla un menor, y pudiendo este también usucapir. *Digamos que un menor hace un contrato, el mayor de edad lo anula, pero el menor sigue poseyendo, por lo que lo puede usucapir, aunque sería su representante el que la administre.*

Lección III La posesión

Capítulo V Concepto y fundamento

Esto lo vemos en el 443.2 del Código Civil, también se la cuestión de si puede una persona discapacitada, y esto dependerá de la persona.

Además, no se puede adquirir violentamente, según el 441 Código Civil, por el cual una posesión adquirida violentamente no es considerada como posesión.

2. Que cosas puede adquirirse en posesión

Pues todas las cosas que son apropiables por alguien, según el 437CC.

3. Actos por los que se puede adquirir la posesión

Estos son los del 438CC el cual nos deja caer que hay dos modos o medios para adquirir la posesión, por medio o bien de –ocupación material de la cosa, –cuando se adquiere un derecho que lleva consigo la posesión (vendo propiedad, entrego posesión).

Artículo 433.

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

Artículo 437.

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. También pueden ser objeto de posesión los animales, con las limitaciones establecidas en las leyes.

Capítulo V D. Presunciones de la posesión

Esta se da en el 448, y entra en la pregunta del fundamento de la posesión, el segundo fundamento de la posesión es que se presume que cuando alguien posee una cosa, es el dueño de la misma. Por lo que se presume que es propietario y no se le obliga que exhiba su título de propiedad.

Capítulo V E. Pérdida de la posesión

El 460 nos dice que puede perderla –**por abandono de la cosa o animal**, –**por cesión hecha a otro a título oneroso o gratuito** (esto se vincula con lo que dijimos antes, para el propietario que pierde la propiedad, pierde la posesión, sea), –**la destrucción o pérdida total de la posesión** (se pierde o destruye la cosa), –**por la posesión de otro** (si a un poseedor se le arrebató la cosa tiene un año para el interdicto para recobrar la posesión, mientras se le considera poseedor, al azar el año sin presentar interdicto, pierde la posesión)

Artículo 460.

El poseedor puede perder su posesión:

1. Por abandono de la cosa o del animal.
2. Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
3. Por destrucción o pérdida total de la cosa, por muerte o pérdida del animal, o por quedar la cosa o el animal fuera del comercio.
4. Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.

Capítulo V F. Efectos de la posesión (no cae en examen)

La liquidación del estado posesorio es el efecto principal, *imaginemos una compraventa en la que el vendedor vende y entrega una cosa, por la que aparentemente se vuelve el comprador propietario, ahora este contrato es anulado por medio del ejercicio de la acción de nulabilidad, declarando nulo el contrato, por lo que el vendedor ha de devolver el precio y el comprador la cosa. Esto tiene importancia en el ámbito de la posesión debido a que mientras el comprador ha poseído la cosa se han dado a lugar frutos y gastos de la cosa o incluso mejoras, por lo que ¿Quién paga esas mejoras en la cosa? ¿Y los frutos, de quien son? ¿Y los gastos que se han producido? Por lo que hemos de plantearnos que pasa con estas cuestiones, a esto es a lo que nos referimos con liquidación del estado posesorio. Se dan por tanto en el Código Civil una serie de reglas sobre esta cuestión además de las diferencias debida a la buena o mala fe del poseedor.*

Todas estas aparecen en el 446 y desde el 451 al 457 del CC, por lo que esta cuestión es en la que se aplican estos preceptos, y depende de la mala y buena fe.

Capítulo VI La tutela de la Posesión

Esta se da por medio de los artículos 250.4 de la ley de enjuiciamiento civil, y son las llamadas acciones posesorias en defensa de la posesión, anteriormente llamadas como interdictos. Estas consisten en:

4. Acción posesoria de retener la posesión (interdicto de retener)

Es la acción que puede servirse cualquier poseedor que haya sido perturbada su posesión por actos que manifiesten la intención de despojarlo. La sentencia que lo marca es un procedimiento muy rápido, sin perjuicio que luego se vaya a la reivindicatoria, habiendo una condena de no hacer; limitándose a recibir al perturbador de que se obtenga en el futuro de hacer nada.

5. Acción posesoria para recobrar la posesión (interdicto de recobrar)

Esta sirve para recobrar la posesión, en esta se da cuando el despojo se realiza efectivamente, la sentencia con la que se marca esta acción genera una condena a hacer la cual es devolver la cosa.

Capítulo VI A. Ejercicio de la acción posesoria

Cualquier poseedor puede ejercerlo contra aquel que cometa los actos de perturbación o despojo. En este procedimiento rápido, el poseedor solo ha de demostrar su posesión, y que se le dé una perturbación o despojo, sin perjuicio de que se lleve a juicio ordinario para determinar quién tiene efectivamente la propiedad.

El plazo de ejercicio de estos interdictos es de un año a contar desde el acto de perturbación o despojo.

Lección IV La Propiedad

Capítulo VII Concepto y Fundamento

En este punto encuéntranos la cuestión terminológica que hace que a la propiedad también se le llama dominio; sin embargo, aunque son equivalentes, en la práctica dominio solo se utiliza cuando hablamos de la propiedad sobre cosas corporales, sin embargo, si se trató de bienes inmateriales (derecho de autor, por ejemplo), hay que usar solo el término propiedad.

Capítulo VII A. El fundamento de la propiedad

Este se haya en la libertad y libre desarrollo de la personalidad, *“si no se tienen bienes, no se hay independencia, ni puede desarrollar su propio proyecto de vida”* los límites a esta se dan por la función social de la propiedad.

Esta se define como el derecho subjetivo, que atribuye a titular el poder o señorío más amplio posible sobre un bien sea corporal o incorporeal; con exclusión de los terceros.

En cuanto a la evolución histórica del derecho de propiedad, en el derecho romano hay dos características importantes una es que la propiedad solo recae sobre bienes corporales, esta idea es la que acoge nuestro CC; estando fuera de este la propiedad sobre bienes inmateriales. Otra cualidad de la propiedad en el derecho romano es el carácter absoluto, y carecimiento de límites de la propiedad, por lo que el propietario puede hacer lo que quiere con ella; en el derecho actual esta tiene limitaciones debido a la fundamentación histórica de la función social de la propiedad.

El CC regula la propiedad, el artículo básico es el 348CC, de acuerdo a este distinguimos tres cosas, el objeto el sujeto y el contenido de la propiedad; El sujeto puede ser cualquier persona física u jurídica, además pueden ser propietarios de una cosa de forma simultánea varias personas, entonces se habla de comunidad o copropiedad; El objeto pueden ser cosas corporales u animales (en el CC) y además han de ser cosas singulares, es decir, la propiedad no recae sobre conjunto de cosas (*“Una biblioteca”, eres dueño de todos los libros*) y sobre cosas integrales, es decir afecta a todas las partes integrantes de la cosa.

Artículo 348.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

Lección IV La Propiedad
Capítulo VIII Contenido del derecho de propiedad

Capítulo VIII Contenido del derecho de propiedad

Si miramos el 348CC en el aparecen las llamadas facultades del derecho de propiedad, estas son las posibilidades que tiene propietario sobre la cosa, es decir ¿Qué puede hacer el propietario? Estas son tres: Gozar, Disponer y Accionar.

Capítulo VIII A. La Facultad de Gozar

Esta faculta se divide en tres facultades, que son el IUS UTENDI, IUS FRUENDI, ~~IUS ABUTENDI~~; el utendi es la facultad de usar o poseer la cosa; el fruendi es la facultad de disfrutar de la cosa, es decir obtenerlos frutos de la cosa; el abutendi es la facultad de abusar de la cosa, en el derecho romano este permitía abusar de la cosa incluso perjudicando, este en el derecho español ya no existe.

Capítulo VIII B. La facultad de Disponer

Esta es el IUS DISPONENDI la cual es la facultad de vender u establecer derechos reales sobre la cosa.

Capítulo VIII C. La facultad de Accionar

Esta es la facultad que tiene el propietario de defender lo que es suyo, por medio de la acción Reivindicatoria, la cual permite que recupere la cosa cuando la ha perdido.

Capítulo VIII D. División de facultades

Estas facultades se pueden dividir en positivas y negativas, las de disponer y goce son facultades positivas; mientras la facultad de accionar es una facultad negativa dado que es excluyente, porque sirve para recuperar la cosa

Capítulo VIII E. Limitaciones de la propiedad

El mismo artículo 348, menciona que hay limitaciones, estas son las siguientes: Las **limitaciones naturales** del derecho de propiedad, son aquellas que son intrínsecas a este derecho; y las **limitaciones legales** al derecho de propiedad, y son establecidas por las leyes estando en íntima conexión con la función social de la propiedad.

Lección IV La Propiedad
Capítulo IX Acciones protectoras de la propiedad

Capítulo IX Acciones protectoras de la propiedad

El artículo 348CC, como ya hemos visto en el párrafo segundo habla de la capacidad de accionar; la principal garantía del dominio es la acción reivindicatoria, estas acciones que protegen la propiedad han sido creadas por la jurisprudencia.

Capítulo IX A. La acción reivindicatoria

Se puede definir como la acción que se ejercita en juicio y se puede decir que es la acción que tiene el propietario no poseedor frente al poseedor no propietario, el párrafo 2º del 348CC lo describe cómo *El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo*.

Lo que ocurre es que algún cualquiera le ha arrebatado la posesión al propietario, por lo que para que este tercero devuelva la cosa aparece esta acción.

6. Requisitos

Los requisitos que establece el TS para esta acción son cuatro: 1-Rel demandante ha de justificar en su demanda que tiene los títulos adecuados para la reclamación de la posesión; 2- la acción se dirige contra quien tenga la cosa en su poder; 3-quien tiene la cosa en su poder es el demandado, no tiene derecho a poseer la cosa; 4-Que la cosa objeto de la acción, este perfectamente identificada.

Antes de esto debemos saber que el que puede reivindicar es el propietario de la cosa, aunque también lo puede hacer el copropietario; ahora vamos a desarrollar los requisitos anteriores:

1-El propietario ha de justificar el dominio de la cosa, y no es necesario justificar que el otro no lo es, dado que basta con demostrar que lo es por cualquier tipo de prueba que la ley admita; lo normal es que vaya con los títulos, aunque hay otros elementos que se pueden utilizar para que demostrar que es el propietario, sin tener título escrito, una de estas es la USUCAPION, dado que el usucapiente se convierte en propietario. Este propietario no poseedor puede acudir a varios medios para justificar su ser como propietario. El reivindicante tiene la carga de la prueba de ser propietario, por lo que ha de demostrarlo.

2 y 3-Este se refiere al demandado, el cual es aquel que tiene la cosa en su poder, dado que contra él se dirige la acción reivindicatoria; para esto ha de tener la cosa en su poder sin tener derecho a ello, si este tiene derecho a poseerla la reivindicación falla. Por lo que solo puede demandar la posesión de la cosa si el demandado no tiene derecho a poseerla (en un arrendamiento el arrendatario tiene derecho a poseer la cosa por lo que el arrendador no puede ejercer la acción reivindicatoria).

4-El último requisito es que la cosa esté completamente identificada, es decir solo vale para una cosa señalada concreta y determinada, el problema se puede dar cuando *“El propietario de una finca rustica demanda al ocupa, pero esta finca no está completamente determinada”* si la cosa no está determinada no vale la acción reivindicatoria.

7. Efectos de la acción reivindicatoria

Son dos: **La restitución de la cosa**; si el demandante gana el juicio el poseedor ha de devolvérselo; Devolución de la cosa con sus accesiones; liquidación del estado posesorio, el cual hemos visto en la posesión, del 451 al 458CC.

8. Las cosas irreivindicables

Ante estas cosas la acción reivindicatoria fracasa, no porque no se cumplan los requisitos, sino porque la ley protege de tal manera al poseedor, que impide el éxito de esta acción reivindicatoria; dado que la ley antepone el interés del poseedor al propietario. En ese sentido se habla de que ciertos bienes son irreivindicables por quien hasta ese

Lección IV La Propiedad

Capítulo IX Acciones protectoras de la propiedad

momento ha sido dueño, cuando han sido adquiridos a título oneroso y a buena fe por un tercero, mediante negociación con quien no era dueño, aunque aparentaba serlo; este tiene dos variantes, los bienes inmuebles los veremos en el 34 de la LH en el tema de la hipoteca; y en cuestión a las cosas muebles en el 464CC que veremos a continuación.

Artículo 464.

La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea.

Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.

Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.

En cuanto a las adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio.

9. Prescripción de la acción

En principio la propiedad es indefinida, luego esta acción no debería prescribir, por lo que en cualquier momento debería poder reclamarlo, pero esto choca con el propio CC en concreto con el 1930CC *“Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean”*; aunque también aparece en el 1962CC y el 1963CC. Por estos tres artículos la propiedad no podría ser llamada como indefinida, por lo que la doctrina dice que: **La acción reivindicatoria no puede prescribir porque la propiedad es indefinida, luego esta acción está al margen de los artículos 1930, 1962 y 1963 del CC.**

Por lo tanto, esta acción falla cuando el propietario pierde la propiedad, dado que el poseedor por usucapión adquiere la propiedad de la cosa.

Capítulo IX B. Otras acciones protectoras del dominio

10. La acción declarativa de propiedad

Esta acción no está regulada, pero se asemeja a la acción reivindicatoria por lo que puede estar dentro del

Esta es una acción que tiene el propietario para que un tribunal declare que él es el propietario de una cosa determinada, la diferencia con la reivindicatoria es que en esta nadie le ha quitado al propietario la posesión de la cosa, por lo que no tiene por objetivo recuperarla. El interés de esta puede ser que a este propietario le interese una declaración judicial que diga que la cosa es suya dado que hay un tercero que sin quitarse le discute la propiedad.

Los requisitos de esta son los mismos que el de la acción reivindicatoria. El tipo de sentencia con la que acaba el procedimiento en esta acción declarativa es una sentencia que se llama declarativa dado que el juez se limita a declarar en esta que el demandante es el propietario; en la reivindicatoria la sentencia es una de condena, se condena al demandado a devolver la cosa y hacer la liquidación del estado posesorio.

11. La acción negatoria

Esta es la acción que asiste al propietario de una cosa, para obtener la declaración de que esa cosa no está sujeta al derecho que otro, el demandado se atribuye sobre la misma; con esta acción lo que se niega es un derecho que

Lección IV La Propiedad

Capítulo IX Acciones protectoras de la propiedad

alguien cree tener sobre esa propiedad (EJ, Servidumbre de paso); y con esta acción por tanto el propietario niega que su propiedad esté sujeto al derecho de otro.

El demandante de esta acción es el propietario (tanto bienes muebles como inmuebles), en principio se ejercita contra quien interfiera en el uso o disfrute de una cosa suya alegando que es titular de un derecho. Por lo que el demandado es quien realiza cualquier interferencia, inquietación o intromisión en la propiedad ajena sin título jurídico que lo justifique (ruido, olores, paso, etc. sin derecho).

La carga de la prueba lo tiene el demandado, que ha de demostrar que goza del derecho a hacer interferencia sobre la cosa.

12.La acción Confesoria

Esta es la acción de la que dispone el titular de un derecho real en cosa ajeno (derecho real limitado), de goce que no posee la cosa, frente a cualquier poseedor de la misma incluido el propietario parara que se declare su derecho y obtener la restitución de la posesión.

La carga de la prueba del juicio es que el demandante habrá de demostrar que es el titular del derecho real en cosa ajena, y se condenará al demandado a permitir su uso. Por lo que es la acción que defiende al titular de un derecho real limitado al ver como se inquieta su posesión sobre su derecho real.

13.Acción de Deslinde y Cerramiento

En el caso de las Fincas (como superficie terrestre no como construcción [finca urbana]), forma parte de la facultad del propietario el limitar la extensión y consistencia de la misma. Y esto se hace o bien construyendo cerramientos, o marcando sobre el terreno los linderos de la finca con hitos o mojones; si el propietario no efectuara esta limitación y hubiera duda de donde se encuentra exactamente la línea divisoria de su propiedad con la de su vecino, dispone de una acción dirigida específicamente a establecer esa línea de separación, y esta es la acción de deslinde.

Como cerramientos entendemos que el propietario puede individualizar el objeto o cosa de su derecho separando sus fincas, con elemento o símbolos materiales de otras colindantes o vecinas, 388CC dice que *“Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.”* esto implica que los límites de la finca están perfectamente establecidos.

El deslinde o Amojonamiento, la acción de deslinde tiene por objetivo alcanzar las respectivas delimitaciones de las fincas colindantes, es el establecer una línea perimetral que delimite una finca; el problema del deslinde es que para realizarlo se ha de contar con las fincas vecinas; el 384 CC dice que *“Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.”*.

Este deslinde se puede hacer por medio de acuerdo, el cual es el medio convencional; si no hay acuerdo se va a un procedimiento de jurisdicción voluntaria, por la que el juez decide por donde va las lindes de las fincas, para ello el CC establece en los artículos del 385 al 387 los criterios a seguir para establecerlos. Una vez quedan determinados los linderos de las fincas es cuando ocurre los amojonamientos o los hitos.

14.Acciones de denuncia

En esta hay varios supuestos: el primero es cuando una propiedad sufre un perjuicio por efecto de una obra ya determinada, que entra en una finca, el propietario de la finca tiene la acción negatoria; el segundo supuesto, es que cuando la obra se está construyendo y perjudica una propiedad en este caso el propietario puede interponer el interdicto de obra nueva, por el cual se produce como efecto la suspensión o paralización provisional de una

Lección IV La Propiedad

Capítulo X La función social de la propiedad. Limitaciones de la propiedad

obra, este al final es un juicio declarativo para ver si se puede o no proseguir. El tercer supuesto es cuando un propietario pueda verse amenazado por la ruina de un edificio, este tiene el interdicto de obra ruinoso, el objetivo de este es lograr: la adopción de medidas urgente de precaución a fin de evitar los riesgos que pueda ocasionar el mal estado de un edificio, y que puede causar daño a una propiedad contigua, incluso el propietario que solicita este interdicto puede solicitar la demolición total o parcial de la obra ruinoso. Estos interdictos son rapidísimos, que están a espera de un juicio definitivo.

Capítulo X La función social de la propiedad. Limitaciones de la propiedad

Artículo 348.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

En este punto vamos a ver las limitaciones de la propiedad, las cuales son las obligaciones del propietario, estas limitaciones son traducidas como obligaciones. Las limitaciones son mencionadas en el 348CC, este nos indica además que cualquier limitación se ha de hacer por ley; estas nacen de dos formas, algunas, la mayoría, nacen de lo que se llama la función social de la propiedad y otras nacen a margen de esta, estas limitaciones tienen unas características: primero son obligaciones que cumplir y segundo estas limitaciones forman parte del

contenido normal de la propiedad, además pueden ser distintas según el tipo de bienes.

Capítulo X A. La función social de la propiedad

Esta nos lleva a la constitución, en concreto al artículo 33,1CE en este se reconoce el derecho a la propiedad privada, y a la herencia; el 33,2, habla de la función social, indicando que la función social delimitará el contenido del derecho de propiedad de acuerdo con las leyes. El tercer punto del artículo 33CE dice que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos, sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Artículo 33

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Este artículo 33 se complementa con el 53.1 de la constitución el cual dice: “el respeto al derecho de propiedad vincula a todos los poderes públicos y solo por ley que en todo caso tendrá que respetar su contenido esencial, puede regularse su ejercicio”. Aquí vemos el contenido esencial de la propiedad, para esto nos preguntamos que es la función social de esta, concepto que responde a la idea de que la propiedad no solo sirve para intereses privados, sino que esta también sirve para el interés general; es decir, esta no es una institución o derecho egoísta, sino que esta es y debe ser solidaria con el resto de la sociedad, y atender al bien común.

Por lo tanto, esta función social implica que las leyes pueden establecer, limitaciones u obligaciones a los bienes y sus propietarios; estas limitaciones dependen de la función social del tipo de bien. *Por ejemplo, la propiedad urbana, el propietario ha de tener en cuenta toda la ciudad y estos son los límites de la ley de la propiedad urbana, alguna de estas, es que hay que seguir el planeamiento urbano, es decir una realidad más allá de mi suelo.* Aquí vemos como aparece el concepto del contenido esencial de la propiedad que aparece en el 53CE, significa que no le puedo poner al propietario tantas limitaciones, que en sí desaparezca el concepto de propiedad, es decir que este no pueda hacer nada con su propiedad. El problema es que el TC se niega a hablar del tema, y por tanto no sabemos a qué se refiere este mínimo indispensable que tiene la propiedad.

Lección IV La Propiedad

Capítulo X La función social de la propiedad. Limitaciones de la propiedad

Capítulo X B. Limitaciones que no son función social de la propiedad

Estas son limitaciones que tiene el propietario pero que no tienen que ver con la función social. Aquí hay 3 clases: primero las limitaciones institucionales o derivadas de la naturaleza del derecho de propiedad, tiene dos límites: límites al ejercicio (abusos del derecho), actos de emulación; el segundo son los límites a la facultad de excluir. La segunda clase son los límites al dominio, en sentido vertical; y en tercer lugar las limitaciones legales de utilidad privada, y en esta están las relaciones de vecindad.

15. Límites institucionales

15a. El abuso de derecho y los actos de emulación

El abuso del derecho aparece en el artículo 7CC, en el derecho romano esto no existía, dado que, en este por el ABUTENDI, el propietario podía ejercerlo con el exclusivo fin de causar daños a un tercero. Los actos del derecho de propiedad que tienen como finalidad exclusivamente causar un daño al tercero, en el derecho romano se llaman actos de emulación. El primer derecho que reacciona contra estos actos es el derecho francés, en el siglo XIX donde se establece la prohibición de estos actos; la sentencia de la corte de Lion de 18 de abril 1856: *Lo que pasaba era que el propietario de una finca donde había un pozo lo vaciaba constantemente con tal de dejar sin agua al pozo del vecino*; en el derecho alemán en el 256 de su código civil, se dice que el ejercicio de un derecho no es admisible, cuando solo tiene por objeto causar daño a otro.

Esto se recoge en el derecho español en nuestro artículo 7CC, en el que aparece la doctrina de la emulación de derecho, sigue la línea del derecho francés y alemán, con tal de limitar el uso de la propiedad con esta finalidad. Además, en este artículo se establecen las sanciones, que van desde daños y perjuicios, hasta la adopción de medidas administrativas o judiciales, que impidan la persistencia del abuso de derecho.

Este artículo afecta a todos los derechos dado que está en el título preliminar del Código Civil

15b. Limitaciones a la facultad de excluir

Esto significa que se prohíbe la entrada a una propiedad ajena sin permiso del propietario, esto limita el deslinde, los mojones, etc. La excepción a esta limitación es el IUS USUS INOCUI este es el derecho de usar la propiedad ajena, sin perjuicio alguno para su dueño; salvo que el propietario manifieste lo contrario, significa que lo tolera, por lo que más que una limitación es una tolerancia.

16. Limitaciones del dominio en sentido vertical

El artículo 350 dice que el propietario de un terreno es dueño de ella de su subsuelo y libre de lo que haga con ella salvo lo que digan los reglamentos, y leyes. El propietario también es dueño de lo de arriba con limitaciones, las cuales son servidumbres, servidumbres legales, o limitaciones. Esto se puede asumir de distintas maneras, en primer lugar, la jurisprudencia marca que el propietario no puede negar intromisiones que se realicen en tal altura o profundidad que no le perjudiquen en absoluto. En segundo lugar, son límites también las servidumbres que este mismo ponga sobre su finca. Y en tercer lugar aparecen las limitaciones establecidas por las propias leyes o decisiones de la administración (por ejemplo, un poste de la luz, o un gaseoducto), esto marca que sea lo que sea el propietario ha de aceptar.

17. Limitaciones de vecindad

Con carácter general, cuando hablamos de limitaciones de vecindad de fincas (tanto urbana como rural), esta surge cuando a contigüidad o vecindad entre fincas, genera unas limitaciones y obligaciones recíprocas entre los propietarios. Esta se regula entre las servidumbres legales, aunque no lo son, dado que las servidumbres legales

Lección IV La Propiedad

Capítulo X La función social de la propiedad. Limitaciones de la propiedad

requieren un acto de constitución de la servidumbre, mientras que las obligaciones de la relación de vecindad surgen automáticamente por el hecho de que varias fincas estén contiguas.

Algunas de estas son: **1-**Derecho Temporal de paso, acceso temporal para construcción o reparaciones 569CC; **2-**Vertiente natural de las aguas, implica la necesidad de todas las fincas de recibir las aguas que sin intervención, desciendan de las fincas superiores, 552CC; **3-**deshague de tejados, cada propietario ha de construir sus tejados de forma que las aguas fluviales caigan sobre su propio suelo evitando perjuicio a la finca ajena, 586CC; **3-**Luces y vistas, las distancias que han de abrirse los huecos y ventanas, 580 - 584CC; **4-**Distancia en las construcciones y plantaciones, hace referencia a las prohibiciones de realizar ciertas construcciones o plantaciones a menos de cierta distancia de las fincas colindantes, 589-592CC.

17a. Las inmisiones

La regla es que los propietarios de las fincas no pueden inmiscuirse en propiedades contiguas, las inmisiones son influencias o perturbaciones nocivas, que procedentes de una finca invaden una finca contigua (humo, ruidos, olores, vibraciones, etc.); el fundamento de estas está en dos preceptos el 590 y el 1908 del Código Civil.

La idea es que, *si en una finca los olores de la otra la invaden, el propietario de esta ha de protegerse*, la acción más cercana es la Negatoria, por lo que se puede usar para esto, dado que esta precisamente sirve para protegerse frente a olores, vibraciones, sonidos, etc. Las emisiones no están en el Código Civil, pero la sentencia del 2 de diciembre de 1980 del TS, dice que la defensa de las inmisiones se protege según los artículos anteriores, pero de por sí no están en el Código.

Basándose en esto el TS considera que toda interferencia fáctica de este tipo generara una indemnización y además de solucionar a través de la acción negatoria.

Artículo 580.

Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

Artículo 1908.

Igualmente responderán los propietarios de los daños causados:

1.º Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado.

2.º Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades.

3.º Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor.

4.º Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, contruidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.

Entendemos que una inmisión es un perturbación fáctica (no de derechos), que sean además fincas contiguas o colindantes para poder ejecutarlo, además esta emisión ha de provenir de la actividad del propietario de una de las fincas, que esa inmisión sobrepase los límites de lo llamaba como tolerancia normal El problema de esta es cual es la tolerancia normal, si hablamos de ruido el ayuntamiento tiene unas delimitaciones por zonas de los ruidos, sin embargo, esto no le sirve al derecho civil solo al administrativo. Por lo tanto, la palabra tolerable será determinado por los tribunales.

La protección del propietario que sufre la inmisión es la de la acción negatoria, es por tanto la acción que tiene el propietario de la finca que sufre de inmisión, frente al propietario de la finca de la procede la perturbación fáctica. Este propietario demandante puede pedir en su demanda dos cosas, la cesación de la actividad nociva y prohibición de realizarla en el futuro; y segundo la indemnización de daños y perjuicios.

Un caso de estos bastante curioso que se dio en un pueblo de navarra, que tenía una fábrica de cueros que emite un olor horrible que invadía todo el pueblo, un vecino demandó por lo administrativo a la fábrica, y pidió nada más y nada menos el cierre de la fábrica; por esto hubo una manifestación de todos los vecinos del pueblo contra el demandante, dado que todos trabajaban en la fábrica.

Lección V Modos de adquirir el dominio

Capítulo XI Concepto

Cuando hablamos de adquirir el dominio se refiere también a los derechos reales sobre cosa ajena, no solo a la propiedad.

Para hablar de esto tenemos que ir al 609CC, este nos dice que los modos de adquisición entonces son: la ocupación, la ley, la donación, la sucesión testada e intestada, ciertos contratos mediante la tradición, y la prescripción adquisitiva o usucapión.

Artículo 609.

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

Cuando el 609 dice el dominio se adquiere por la ley se refiere a supuestos de adquisición del dominio o propiedad y demás derechos no contemplados en el 609CC. Por lo que hay supuestos en los que se adquiere la propiedad que son distintos d los de este articulo como la adquisición a non domino.

Como podemos clasificar los modos de adquisición de la propiedad y demás derechos reales: distinguimos entre modos originarios y modos derivativos. Los **originarios**, son aquellos en los que la adquisición no se apoyan la adquisición de un derecho de un titular anterior, como con las cosas que no tienen dueño mediante la ocupación, como no tiene dueño el que la ocupa se hace dueño. Los modos **derivativos**, son aquellos en los que la adquisición del derecho depende de su previa existencia en el transmitente del derecho, estos se dividen en dos: primero los traslativos; y los modos constitutivos. Los modos **traslativos**, son aquellos en los que el derecho del que se trata cambia de sujeto sin ninguna alteración, la transmisión de la propiedad; en los modos **constitutivos**, el adquirente del derecho, se convierte en titular de un derecho derivado pero diferente del anterior, pero nunca de contenido superior a este, por ejemplo el derecho de usufructo dado que se constituye sobre la finca del propietario, y nace ahí un derecho derivado del derecho de propiedad, y no tiene contenido superior a la propiedad.

Lección V Modos de adquirir el dominio
Capítulo XII Título y modo

Capítulo XII Título y modo

Estos coinciden con el párrafo final del artículo 609,2; los dos contratos fundamentales son la compraventa y la donación, para esto nos centramos en la compraventa; por lo que cuando hablamos de título y modo nos referimos a la intención de transmitir una cosa al entregar la en cumplimiento de un contrato para transmitir la propiedad. Por lo que se trata de entregar la cosa con la intención de transmitir la propiedad en cumplimiento de un contrato, a la entrega se le llama modo y al contrato se le llama título; en el de compraventa recordamos que el vendedor tiene que entregar la cosa, y el comprador entrega el precio, si nos fijamos en la obligación de entrega de la cosa, nos preguntamos ¿cómo transmite la propiedad de la cosa? lo hace mediante la obligación de la cosa, lo hace en concreto en cuanto le entrega la cosa al comprador. Por lo que toda transmisión de propiedad tiene 2 causas: la causa remota, el contrato o título; y la causa próxima, que es el hecho de la entrega de la cosa siendo esta el modo.

Por tanto, en la adquisición de la propiedad se requiere modo y título. Estando ambas cosas unidas, por lo que el contrato o título no transmiten la propiedad por si solos, sino que se transmite en la entrega. Por lo que si hay compraventa sin entrega no se transmite la propiedad, si se hace entrega de un contrato nulo, tampoco hay transmisión de la propiedad. (modo=tradición).

En cambio, esto no es así en el derecho francés en el que la propiedad se transmite solo con el contrato, por lo que solo basta el consentimiento y lo que se entrega efectivamente es la posesión de la cosa, pero desde el momento de creación del contrato el comprador ya es propietario. Sin embargo, en el español como ya hemos dicho se transmite con Título y Modo.

Capítulo XII A. Clases de tradición

Estas se regulan en la compraventa, en los artículos de la compraventa. En esta hay dos clases principales, damos por supuesto que el contrato es válido, vemos diversas maneras de hacer entrega para transmitir la propiedad: estas son: la tradición real y la tradición fingida.

La tradición real, es la que tiene lugar por actos posesorios y materiales, consistentes en la entrega manual cuando se trata de cosas muebles, y en la puesta en posesión cuando se trata de bienes inmuebles. A esto se refiere el 1462CC, cuando sucede se transmite la propiedad.

La tradición fingida, se da que nos encontramos con diversas clases de actos en la que la entrega real queda sustituida por diversos actos u declaraciones, que en relación con las circunstancias de cada caso están destinadas a producir los efectos de la entrega propiamente dicha.

Dentro de esta entra la tradición simbólica, que es la realizada por medio de la entrega de algo que no es la misma cosa que ha de transmitirse pero que la representa, como las entregas de las llaves. A estos se refiere el 1463CC. Este artículo se refiere solo para los bienes muebles, pero esta también es usable para bienes inmuebles.

La tradición instrumental, nos encontramos que se hace equivalente a la entrega de la cosa, la inscripción en escritura pública lo que se contiene el contrato de compraventa, 1462.2CC, si se hace ante notario equivale a la entrega.

Artículo 1462.

Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

Artículo 1463.

Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados, y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.

Lección V Modos de adquirir el dominio

Capítulo XII Título y modo

La tradición por acuerdo o conformidad de los contratantes es el 1463CC, este solo se aplica a los bienes muebles, lo cual dice que el propio contrato equivale a la compraventa en los casos de este artículo. Esto significa que o bien no se puede entregar o bien el comprador ya lo tenía en su poder.

El ultimo supuesto de tradición fingida es la transmisión de bienes inmateriales o incorporales, del 1464CC.

Artículo 1464.

Respecto de los bienes incorporales, regirá lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.

Lección V Modos de adquirir el dominio

Capítulo XIII La Ocupación

Capítulo XIII La Ocupación

La ocupación es el apoderarse materialmente de una cosa física que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad, 610CC, lo que pasa es que esta solo vale para adquirir la propiedad, sin embargo, nuestro Código civil ha ampliado el concepto original que era romano; añadiendo a las cosas en que no es que no tiene dueño, sino que no sabemos quién es el dueño, como son cosas muebles abandonadas o el tesoro oculto.

Artículo 610.

Se adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

Con las excepciones que puedan derivar de las normas destinadas a su identificación, protección o preservación, son susceptibles de ocupación los animales carentes de dueño, incluidos los que pueden ser objeto de caza y pesca.

La regulación legal de la ocupación se haya en los 6010 hasta el 618, vamos a ver:

Capítulo XIII A. Ocupación simple de cosa que no tienen dueño

Esta es la ocupación realmente, en esta se dan varios puntos:

18. Cosas muebles en general

Si una persona encuentra una cosa mueble abandonada, pues procede a ocupación sin más, siempre que haya intención de adquirir la propiedad, cuando son cosas de escaso valor que se encuentran en lugares destinados para abandonarlos

19. Ocupación de productos del mar y sus riveras

Este es el 617CC, y consiste en la adquisición de todas las cosas que el mar arroja a la costa y se desarrolla en leyes especiales que no vamos a ver.

20. Ocupación de bienes inmuebles

Los bienes inmuebles sin dueño, en este caso está la ley del siglo XIX la ley de "mostrencos" habla sobre bienes inmuebles que no tienen dueño, esta es del 9 de mayo de 1835, esta atribuye al estado la propiedad de los bienes inmueble sin dueño, por lo que el automáticamente el estado se hace cargo. Sobre esto el CC no se pronuncia, aunque la ley de mostrencos sigue valiendo, actualmente el artículo 17 de la ley 33/2003 de tres de noviembre, de patrimonio de las administraciones publica, dice que pertenece a la administración del estado los inmuebles que carecen de dueño, y la adquisición de estos vienes se hará por medio del ministerio de la ley de forma automática, sin acto declarativo de ocupación por parte de la administración del estado.

21. El tema de la caza y la pesca

En la caza y la pesca, en el párrafo segundo del 610CC nos dice que los animales en general carecen de dueño, por lo que incluye a la caza y la pesca, pero estas se rigen no por el CC sino por leyes especiales, que nos dirán de qué forma aquel que los caza o los pesca obtiene la propiedad. Animales que no tienen dueño.

22. Ocupación de ciertos animales que tienen dueño

Estos animales que tienen dueño son introducidos en la ocupación por el CC, *la ocupación de un enjambre de abejas*, (612CC), *tema de palomas, conejos y peces que pasan a fundo continuo*, (613CC), *el problema de los animales perdidos*, en cuestión a este tenemos el 611CC que nos dice que si los encontramos tenemos que restituirlos a su propietario si conoce su propiedad, segundo en caso de indicio infundado de malos tratos, queda eximido de restituirlo. El 611 en su tercer punto, hace que se pueda repercutir los gastos del animal, así como los daños y perjuicio que ha podido tener, por medio de la acción de repetición, la cual significa reclamar.

Lección V Modos de adquirir el dominio

Capítulo XIII La Ocupación

23. Ocupación del tesoro

Artículo 614.

El que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena tendrá el derecho que le concede el artículo 351 de este Código.

Cuando decimos tesoro, nos referimos que a cuando se encuentra un objeto valioso en una finca, quien es el propietario, si es el propietario de la finca no hay problema. Cuando decimos tesoro, nos referimos a cosa mueble cuyo propietario no consta. Si alguien lo encuentra en una finca, ¿de quién es?

Con carácter general el 614CC se refiere a ello; siendo el pretexto magno del tesoro, el supuesto de hecho es encontrar tesoro en finca ajena, y la consecuencia se da en el 351 y el 352 nos da la definición de tesoro.

El 351 fue modificado por el artículo tercero de la ley de patrimonio español de 25 de junio de 1985, prevé que, si es de interés público, el estado automáticamente lo ocupa inmediatamente, por tanto, no hay reparto ni se adquiere, sino que se da ocupación por el estado. Hay que decir que el TS añade un requisito a la definición de tesoro del 352CC el TS ha añadido, que para ser tesoro ha de incluirse no solo bienes inmuebles sino también bienes muebles, que también entrarían en el 352CC.

En todo esto no ha de constar quien es el propietario de lo descubierto, porque si consta el propietario de lo descubierto se plantean problemas muy interesantes (como por ejemplo los barcos españoles del colonialismo).

Artículo 351.

El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare.

Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.

Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado.

Artículo 352.

Se entiende por tesoro, para los efectos de la ley, el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste.

24. Hallazgo de cosas perdidas

El 615 y el 616 CC, vemos como nos lo indica:

Artículo 615.

El que encontrare una cosa mueble, que no sea tesoro, debe restituirla a su anterior poseedor. Si éste no fuere conocido, deberá consignarla inmediatamente en poder del alcalde del pueblo donde se hubiese verificado el hallazgo.

El alcalde hará publicar éste, en la forma acostumbrada, dos domingos consecutivos.

Si la cosa mueble no pudiese conservarse sin deterioro o sin hacer gastos que disminuyan notablemente su valor, se venderá en pública subasta luego que hubiesen pasado ocho días desde el segundo anuncio sin haberse presentado el dueño, y se depositará su precio.

Pasados dos años, a contar desde el día de la segunda publicación, sin haberse presentado el dueño, se adjudicará la cosa encontrada o su valor al que la hubiese hallado.

Tanto éste como el propietario estarán obligados, cada cual, en su caso, a satisfacer los gastos.

Artículo 616.

Si se presentare a tiempo el propietario, estará obligado a abonar, a título de premio, al que hubiese hecho el hallazgo, la décima parte de la suma o del precio de la cosa encontrada. Cuando el valor del hallazgo excediese de 2.000 pesetas, el premio se reducirá a la vigésima parte en cuanto al exceso.

Capítulo XIV La Cesión

Capítulo XIV A. La naturaleza jurídica de la cesión y su concepto

Es un modo especial de adquirir la propiedad, y demás derechos reales (la ocupación solo para propiedad, recordemos), esta no se encuentra en el 609CC, estaría contemplada como el concepto de ley, al igual que otros modos, mediante la accesión la ley establece un modo de adquirir la propiedad, hay varias clases de accesión: **accesión discreta**, es cuando el propietario tiene derecho a un incremento patrimonial, a consecuencia de que tiene ya la propiedad de ciertos bienes, el propietario de un bien se hace propietario de los frutos del bien; **accesión continua**, es con carácter general, cuando el dueño en un bien se apropia de todo lo que se une o incorpora a los bienes de manera inseparable, eso puede ocurrir de forma natural o de forma artificial, la natural es cuando esta incorporación a un bien ocurre por consecuencia de eventos naturales, también se puede hacer de manera artificial, y hablamos de accesión continua artificial, por la que lo que se incorpora a un bien es efecto del hombre, por ejemplo la confusión. En esta si un bien se une a otro de manera inseparable, ¿Quién de los dos propietarios se lo queda?

Artículo 609.

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

Capítulo XIV B. Accesión continua

25. Accesión continua natural en bienes inmuebles

En esta la incorporación es un hecho de la naturaleza que lo incorpora a bien inmueble y se habla entre los artículo 366 hasta el 374 del CC.

25a. Aluvión

El aluvión es el acrecentamiento, que las fincas colindantes con las riberas de los ríos reciben paulatinamente, por efecto de las corrientes de las aguas (366CC). Esto que se incrementa a la finca le pertenece al dueño de esta.

25b. Avulsión

Esta no se trata de un aumento paulatino de las aguas, sino de un incremento violento de las mismas (367CC).

25c. Mutación de cauce

En este concepto el CC diferencia entre el régimen jurídico del cauce abandonado (370CC), el régimen del nuevo cauce (372CC) y el aislamiento que puede experimentar una finca por parte de esta (374CC)

Artículo 370.

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. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

Artículo 372.

Cuando en un río navegable y flutable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobra siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto.

Artículo 374.

Cuando se divide en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente, la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno.

Lección V Modos de adquirir el dominio

Capítulo XIV La Cesión

25d. Formación de Islas

Se forman islas en costas españolas, o en ríos navegables y flotables

En estos pertenecerán al estado por el 371CC.

Islas formadas en ríos no navegables ni flotables por acumulación sucesiva de arrastres superiores

Pertenecen a los dueños de los márgenes u orillas más cercanas, por el 373CC.

Islas formadas por separarse en brazos la corriente del río

El dueño de la misma finca preserva la propiedad por el 374CC.

26. Accesión continua artificial o industrial, en bienes inmuebles

En esta se siendo el principio fundamental del derecho romano que dice SUPERFICIE SOLO CEDIT, significa que la superficie cede al suelo, en términos jurídicos significa que todo lo que se encuentra inseparablemente en un determinado terreno o finca, pertenecen por Accesión al dueño del suelo.

Esto se refleja en diversas relaciones, **primero**: todas las obras, siembras o plantaciones se presumen hecha por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario (359CC); **segundo**: el terreno es la cosa principal y lo que se une es lo accesorio (358CC).

Teniendo en cuenta esto, lo que se construye se planta o siembra en un terreno pertenece al propietario del suelo. El problema se da si el que construye, planta o siembra no es el dueño. Hay ciertos matices sobre si se indemniza.

26a. 1-Incorporacion hecha en suelo propio con materiales ajenos

El propietario construye, planta o siembra en su propio suelo con materiales que no son suyos, en este caso nos encontramos con que el propietario del suelo que ha realizado esto. Lo que sucede es que lo hecho es suyo, pero ha de pagarle al dueño de los materiales ajenos (360CC). Si lo hace con mala fe, indemnización más daños y perjuicios, si lo ha hecho con buena fe solo el valor de los materiales.

26b. 2-Incorporacion hecha en suelo ajeno con materiales propios

El dueño de los materiales los incorpora a suelo ajeno, hay que distinguir que el autor de la incorporación haya procedido o no con buena fe. En ambos casos el dueño del terreno tiene un derecho de elección, pero la diferencia entre buena o mala fe está en lo que puede elegir.

Actúa con buena fe, 361CC.

Actúa con mala fe, 362 y 363, el dueño del terreno puede elegir entre hacer suyo lo construido, plantado, sin obligación de indemnizar u exigir que su finca sea repuesta al estado en el que antes se hallaba. A costa del autor de la incorporación.

Artículo 371. CC

Las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado.

Artículo 373. CC

Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada distase de una margen más que de otra, será por completo dueño de ella el de la margen más cercana.

Artículo 374. CC

Cuando se divide en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente, la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno.

Artículo 361. CC

El dueño del terreno en que se edificare sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.

Lección V Modos de adquirir el dominio

Capítulo XIV La Cesión

Ambos actúan con mala fe, el dueño de los materiales lo sabe y el propietario del terreno también, los derechos de uno y otro serán los mismos que si ambos hubieran actuado de buena fe, y será mala fe del de la finca si el hecho se ha hecho a su vista 364CC.

26c. Incorporación hecha en suelo ajeno con materiales ajenos

El incorporate utiliza materiales ajenos para construir, plantar o sembrar también en suelo ajeno, por lo que se hace una incorporación a suelo ajeno unos materiales también ajenos. El 365 CC, nos dice que el propietario de los materiales se dirige primero a aquel que usó los materiales, y si este no puede pagar al propietario del suelo, que sigue siendo dueño de todo lo que esté construido, plantado o sembrado en su suelo es suyo.

Artículo 365. CC

Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno deberá responder de su valor subsidiariamente y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar.

27. Derecho de accesión respecto a bienes muebles

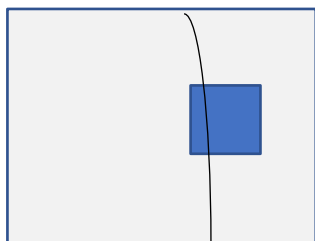
La regulación legal se encuentra entre el 375 al 385 del Código Civil, y nos da tres casos que no vamos a ver en detalle, que son: “adjunción”, “mezcla, confusión o conmixtión” y “especificación”.

La ADJUNCION es cuando la acción se produce porque dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños, se unen, de tal manera que vienen a formar una sola, nueva y distinta, pero en la que es posible distinguir cada una de las unidas, *por ejemplo, se tapiza un sillón con tela ajena*. Pertenecer al dueño de la cosa principal.

La MEZCLA, CONFUSION O CONMIXTION en esta se une cosas de distinto dueño formando nuevas pero las que se unen ya no se pueden distinguir. En esta se considera que la cosa nueva pertenece a los dos en copropiedad.

La ESPECIFICACION nos encontramos que alguien por error o sabiendo que era de otro la materia, transforma mediante su trabajo una cosa mueble, creando otra de más valor sin que exista ninguna clase de relación jurídica, con el dueño de la originaria.

28. Accesión invertida o construcción extralimitada



El propietario del terreno de la derecha (A) hace una casa que está en parte en el terreno de la izquierda (B), A lo ha hecho en buena fe, si se aplicara la superficie solus cedit, A se quedaría con lo poco que está en su terreno según el 361CC, es absurda la solución.

EL TS dice que la accesión invertida significa que el propietario de lo construido hace suyo el suelo por lo que se invierte la accesión.

Por lo que nos encontramos con una construcción en finca propia en la que una parte de ella invade otra finca y el propietario ignora su entrada en suelo ajeno, dado que el 361CC carece de sentido en este caso por dos motivos: o bien se da una solución injusta o bien se rompe la unión de la cosa; por lo que el TS ha creado esta doctrina, la cual nos dice que **el propietario del suelo no hace suyo lo construido, sino que el propietario de la construcción hace suyo el suelo invadido ya**.

Los requisitos para esto son: — Invasión parcial del suelo ajeno, — Buena fe por parte del autor de la construcción extralimitada (se presume la buena FE), — Indivisibilidad de la construcción (solo una casa indivisible), — Que el propietario del suelo no se haya opuesto a su ejecución oportunamente, — que haya gran desproporción entre el valor de lo construido (lo total) por el valor del suelo ajeno invadido.

Si se dan los requisitos B se haría propietario del suelo de A que ha invadido, previa indemnización a este, esta comprenderá dos cosas: — el valor del suelo, y — la reparación de los daños y perjuicios sufridos.

Lección VI La usucapión. Modos de perder el dominio. Adquisición a non domino

Capítulo XV La usucapión

Esta es la adquisición del dominio o propiedad, o y demás derechos reales en cosa ajena susceptible de posesión, por medio de la posesión en concepto de dueño, durante el tiempo determinado por la ley; el 1930 en su párrafo primera indica esta definición.

La justificación de la USUCAPION es que con ella se trata llevar a una situación estable, en la cual la persona que es usucapiente es amparado frente a la negligencia del propietario.

Capítulo XV A. Requisitos, objetos y más

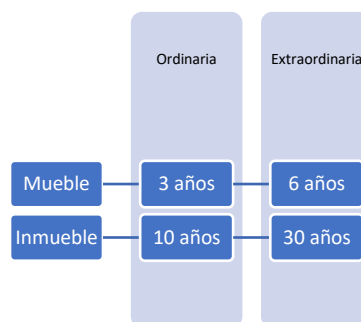
Todo el mundo puede usucapir, incluido un menor. El objeto también es todo, siempre que esté en el comercio de los hombres.

Con posesión en concepto de dueño, nos referimos a que actúa como si lo fuera sin serlo, es decir paga los impuestos, va al catastro, etc. Para esto es necesario que sea una posesión pública, por lo que a la vista de todo el mundo es el propietario, además ha de ser pacífica¹, ha de ser una posesión continua o no interrumpida durante todo el tiempo marcado por la ley.

La forma de interrumpir la usucapión es:

- la interrupción natural, esta es la 1944CC, la usucapiente no la posee por más de un año-
- interrupción civil, es cuando hay citación judicial al poseedor, por el verdadero propietario 1945 y 1946 del Código Civil-
- interrupción por reconocimiento, es el reconocer la propiedad, es cuando el poseedor reconoce de forma expresa o tácita el derecho del propietario-

Transcurso de un paso de tiempo legal para este hemos de distinguir en el 1955CC:



¹ No hay ningún litigio en el sentido de propiedad con nadie.

Lección VI La usucapión. Modos de perder el dominio. Adquisición a non domino

Capítulo XV La usucapión

Capítulo XV B. Clases de usucapión

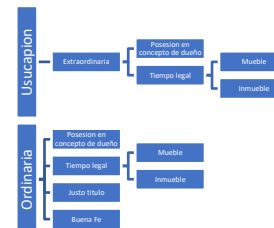
29. Introducción a clases de la usucapión

Extraordinaria

Esta solo requiere la posesión en concepto de dueño de la cosa, y el plazo legal, que depende del tipo de bien.

Ordinaria

Además de los requisitos anteriores, esta requiere dos requisitos más que son justo título, y concurrencia de buena fe.



Se adquiere fin con contrato de compraventa, y tiene un vicio por el que se anula, y el propietario podría pedir la recuperación, pero no lo hace, en este caso el usucapiente es poseedor y tras el plazo este puede adquirir el bien tras el disenso del otro.

30. Ejemplo

– El tío del sombrero (PEPE) ocupa una finca rural, y el dueño se desentiende, ¿Cuándo adquiere la propiedad? En 30 años, por la extraordinaria-

– Pepita, vende una finca al tío del sombrero (PEPE), con respecto a esto, en el supuesto normal, le ha transmitido la propiedad; este contrato a posterior se anula por vicio en el consentimiento, por lo que se produce el efecto de que Pepe ha de devolver la cosa a Pepita, y Pepita ha de devolver el precio de la cosa; (la nulidad absoluta no vale para usucapir solo la anulación) digamos que ambos se desentienden, y aunque Pepita es la propietaria, Pepe permanece como poseedor ¿Cuándo adquiere la propiedad? En 10 años, por la ordinaria-

– Pepita vende la finca a Pepe, pero esta no es la propietaria, pero el contrato es perfectamente válido ¿Cuándo usucapa Pepe? En este caso probablemente por la extraordinaria, según dice el TS, la acción del verdadero propietario hacia Pepe sería la reivindicatoria, y Pepe hacia Pepita podrá usar la acción de evicción, pudiendo pedir indemnizaciones a esta-

31. Otros elementos de la usucapión

En nuestro código civil aparece el concepto en el 1957CC, habla de presentes y ausentes, con esto el CC, se refiere a Cuba, Filipinas, etc. Si el propietario negligente estaba en Cuba le daba más plazo, pero esto ya no se aplica.

31a. La concurrencia del justo título

Con justo título nos referimos a aquel contrato que transmite la propiedad, en el caso del derecho español, normalmente la compraventa (la permuta y otros); lo que suele suceder es que esta se ha declarado nula con posterioridad, y el comprador continuo con la posesión; y el vendedor negligente no la reclama.

Por lo que tenemos un contrato con virtualidad de transmitir la propiedad pero que no tiene efecto por algún vicio y pasa a ser invalida la transmisión. Para que esto entre es si se le declara nulo y no se le reclama.

Los requisitos del título son: que sea – JUSTO, (1952CC) entiende por justo al que legamente puede transmitir el dominio; – VERDADERO, (1953CC) que de alguna manera ha de tener una realidad, o existencia real u objetiva con independencia de los defectos que pueda tener, y por tanto no entran los contratos simulados; – VALIDO (1953CC), pero la jurisprudencia dice que esto es que el contrato sea anulable y no nulo absolutamente, dado que el contrato anulable de entrada es válido, mientras no se impugne, al impugnarse en el plazo de cuatro años pasa a ser nulo, en cambio el nulo absolutamente nunca fue valido; – PROBADO, este ha de probarse y por tanto no se presume nunca, por el que quiere usucapir ha de demostrar el previo contrato, al llegar al plazo para usucapir

Lección VI La usucapión. Modos de perder el dominio. Adquisición a non domino

Capítulo XVI Modos de perder el dominio

—BUENA FE del usucapiente, es decir ha de ser un poseedor de buena fe, entendiendo esta, como lo que dicen los artículos 1950 y 433 CC.

Capítulo XV C. Efectos de la usucapión

El 1930.1 CC prevé que el efecto de la usucapión es la transmisión de la propiedad, al cumplir todos los requisitos. Pero el usucapiente ha de probar que los cumple. Esta se realiza de forma automática.

Además, el usucapiente puede renunciar a la usucapión al igual que todos los derechos sin control público.

Capítulo XVI Modos de perder el dominio

Se pierde la propiedad al vender la cosa, al renunciar a la misma, y por medio de la revocación de las donaciones, en las donaciones el Código Civil permite que el donante la revoque y que la cosa vuelva al donante.

Lección VI La usucapión. Modos de perder el dominio. Adquisición a non domino

Capítulo XVII Adquisición a non domino

Capítulo XVII

Adquisición a non domino

Digamos que alguien hace un prestamos (comodato) y el otro la vende si reúne los requisitos del 464CC esta venta es válida.

En estas por tantos nos encontramos que alguien adquiere la propiedad de quien no es propietario, si se trata de un bien inmueble aplicamos el 34LH si es mueble aplicamos el 464CC interesándonos solo su párrafo primero.

En el párrafo primero de este artículo 464 del Código Civil, nos dice: la posesión de los bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título.

– Un arrendatario, un depositario o un prestatario, que son supuestos de confianza, esa persona a la que se le ha dejado la cosa, la vende; al hacer esto, este tercero en principio no se convierte en propietario, pero el 464 nos deja pensar que si-

Este artículo tiene dos interpretaciones principales:

– **LA GERMANISTA**, para esta la posesión equivale al título, otorga la propiedad, por lo que el tercero que recibe la cosa por un contrato, por lo que para estos este tercero se convierte automáticamente en propietario por el 464CC, siempre que sea a buena Fe² y a título oneroso; y el verdadero propietario pierde por tanto la cosa. Sin embargo, el 464 añade ciertas excepciones, en las que le permite al verdadero propietario reivindicar la cosa, no dejando al otro reclamar la propiedad, estas se dan: perdida de la cosa³; privación ilegal⁴ o situación con abuso de confianza (introducido por el TS), por esta última todas las circunstancias anteriores entran en abuso de confianza. El TS usa la concepción germanista, pero para las excepciones la concepción amplia, quedando poca utilidad práctica-

– **LA ROMANISTA**, basada en el derecho romano, para esto estos ponen el 464 en relación con el 1955.1CC, por lo que nos llevan a la usucapión ordinaria, para estos la posesión por parte del tercero, el título del 464 se corresponde al justo título, correspondiendo este a la posesión como indica el 464CC, de la usucapión ordinaria, no habiendo adquisición instantánea, por lo que adquiere la propiedad a los tres años; esto no lo sigue ni el TS ni la mayoría de la doctrina-

– El TS aplica la interpretación Germanista, pero amplia de tal forma las excepciones al principio dejando sin efecto prácticamente al precepto⁵, dado que entiende como privación ilegal cualquier abuso de confianza-

² EJ, digamos que A le confía un coche a B en confianza, y B se lo vende a C, para los germanistas el hecho de que C se convierte en poseedor de la cosa interpreta el 464.1 del CC para que C se convierta en el propietario de la cosa y A no pueda reivindicar contra C. (en este caso B no comete ilícito penal, solo abusa de la confianza).

³ Se le pierde la cosa a el propietario A y B la encuentra y vende a C.

⁴ Si se le roba o hurta la cosa de A y le es vendida a C, puede A reclamarle la cosa a C;

⁵ Si le prestas a tu colega pepe, el coche y este lo vende ¿hay adquisición a non domino, según la germanista? Si lo vemos de forma básica según el principio, sí. Pero según la interpretación amplia del TS, si le puede reclamar a Antonio el comprador el coche, dado que lo entendemos como abuso de confianza, por lo que él se recupera la cosa.

Lección VII La comunidad de bienes

Capítulo XVIII Conceptos generales

Lección VII La comunidad de bienes**Capítulo XVIII Conceptos generales**

En esta varias, personas adquiere la propiedad sobre un bien, el ejemplo sería: *la venta de un bien a varias personas, estos compradores se convierten en propietarios, estos 3 son copropietarios.*

La comunidad o copropiedad vemos EN PRINCIPIO QUE ES LO MISMO, pero veremos diferencias.

El 392 CC, dice que hay copropiedad cuando el derecho pertenece a varias personas; es decir tenemos un bien que de forma simultánea pertenece a varias personas, tenemos comunidad de bienes; además cuando es proindiviso, que significa que el derecho es indivisible, es uno de los caracteres de estos, *es copropiedad si una finca es de A y a B en su totalidad a la vez.*

Desde un punto de vista el Código Civil habla indistintamente de comunidad y copropiedad, lo cual es lo mismo y a la vez no lo es. Cuando la comunidad recae sobre la propiedad de una cosa se le llama copropiedad, en cambio si la comunidad recae sobre un derecho real en cosa ajena (usufructo) en este caso hablamos solo de comunidad; aunque también podemos hablar de cotitularidad. Por lo que copropiedad solo se refiere a cuando la comunidad recae sobre la propiedad. Nosotros los vamos a usar indistintamente.

Capítulo XVIII A. La regulación legal de la copropiedad

Esta se da según lo que las partes hayan establecido, o bien si no han dicho nada, por las disposiciones del Código Civil que se dan en el 392.2.

Existen dos tipos de comunidad, la comunidad romana por cuotas y la germánica.

Artículo 392. CC

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

— **La Romana** por cuotas, es una comunidad en la que los copropietarios **pueden no tener un vínculo personal** entre ellos, además, el derecho se expresa por cuotas que miden de alguna manera la participación de la persona en la comunidad, y se **expresan en tantos por cientos o fracciones**. *Tres personas la adquieren y por medio de esta, si no dicen nada, hay cuotas y serán de 1/3 por cada uno* dado que cuando no se dice nada las cuotas son iguales, por lo que estará tan dividida como copropietarios haya dependido también de la aportación que se haga para adquirir la cosa. De entrada, estas cuotas no expresan que sean propietarios solo de la cuota, no lo son de la totalidad, esta tiene importancia que veremos después; la tercera característica es que los copropietarios **tienen la posibilidad de disponer de su cuota, y salir así de la comunidad**. Además, esta se caracteriza por la acción de división, por la cual estos copropietarios **tienen la posibilidad de dividirla** en cualquier momento haciendo desaparecer la copropiedad. Esta es entendida como transitoria por lo que se deja la posibilidad de dividirla en cualquier momento a instancia de cualquiera de los comuneros; Esta es la que regula el Código Civil que veremos después-

— **La Germánica**, aparece junto a la anterior, y comparada con la romana, es necesario que haya un vínculo personal entre los comuneros, en esta no hay cuotas, no hay posibilidad de salir de ella vendiendo nada (no hay cuotas), y además no hay acción de división. Hay un ejemplo de esta en el Derecho Español, y es muy importante y es la **SOCIEDAD DE GANANCIALES**-

Lección VII La comunidad de bienes
Capítulo XIX Régimen legal de la comunidad de cuotas

Capítulo XIX Régimen legal de la comunidad de cuotas

Capítulo XIX A. Principios rectores de la comunidad de bienes

- 1 – **Principio de autonomía privada**; significa que la primera fuente para regular la comunidad de bienes son los acuerdos a los que lleguen los comuneros y se da en el 392 en su párrafo segundo.
- 2 – **Principio de proporcionalidad**; la participación de los comuneros, en los beneficios y cargos de la comunidad tiene que ser proporcional a su cuota.
- 3 – **Principio democrático o mayoritario**; las decisiones que tomen los comuneros respecto a la administración disfruten y disposición de la cosa común se tomarán por mayorías, a menos que la ley exija la unanimidad, pero esta mayoría no es de comuneros sino de cuotas.
- 4 – **Principio de libertad individual**; cada comunero puede abandonar la comunidad cuando quiera de dos maneras, o bien vendiendo o donando su cuota, o bien ejercitando la acción de división con la que extingue la comunidad.

Capítulo XIX B. La cuota

El 393 nos dice el papel de la cuota, es el de expresar numéricamente y de manera ideal la participación de cada comunero en el bien, sobre el que recae la comunidad. La cuota se expresa en tantos por cientos o normalmente en fracciones. Con el **carácter ideal** de la cuota nos referimos es que cuando decimos que a una persona le corresponde un tanto por ciento en cuotas de una finca, no quiere decir que mientras subsista la comunidad tenga la propiedad física de esa parte de esta, es propietario de la totalidad, pero cuando la comunidad se divida cada propietario tendrá la proporción correspondiente.

Artículo 393. CC

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Siendo por tanto la cuota el elemento básico de la comunidad, y cumple tres funciones: —**1** mediante la cuota se determina la participación de cada comunero en los beneficios, cargas y gastos de la comunidad; los cuales han de ser proporcionales a las cuotas de cada uno (artículo 393CC en el párrafo primero); —**2** la cuota sirve para tomar las decisiones en una copropiedad, siendo tomadas por mayoría de cuotas; —**3** la cuota es decisivo cuando se ejercita la acción de división de la comunidad, dado que la división hará que la cosa se reparta a los comuneros en proporción a las cuotas.

Capítulo XIX C. Contenido de la regulación legal

- 1 – **Utilización de la cosa común**; en principio cada uno de los comuneros puede usar la cosa como quiera, pero al haber otros comuneros ha de tenerlos en cuenta, según el 394CC.
- 2 – **Gastos de conservación de la cosa común**; todos están obligados a participar en estos según el 395CC, para eximirse de esto ha de irse de la comunidad; la proporción de contribución va según la cuota tal como ya vimos.
- 3 – **Gestión de la cosa común**; esta toma de decisiones hay dos tipos de decisiones a tomar: *los actos de alteración de la cosa común*, estos son todos aquellos que alteran la sustancia o forma esencial de la cosa (disponer de ella, venderla, enajenarla, hipotecarla, etc.), para estos se requiere la unanimidad de los propietarios (397CC); y un segundo que son los actos de *administración de la cosa común*, estos son más normales que los anteriores, dado que son los de gestión ordinaria de la cosa, y se limita a la conservación y mantenimiento de la cosa común, para estos vale con la mayoría de las cuotas (398CC).

Lección VII La comunidad de bienes

Capítulo XX Extinción de la comunidad

Capítulo XIX D. Defensa en juicio de la cosa común

Cualquiera de los comuneros puede comparecer y actuar en juicio en el interés de la comunidad, esto es admitido por el TS.

Capítulo XIX E. Derecho de los copropietarios en relación con su cuota

El copropietario puede hacer de todo con su cuota, según el 399 del Código Civil.

Imaginemos que A hipoteca su cuota con el banco, como la cuota recae sobre la finca, por lo que cuando esta se divida si la cuota de A era de 1/3, esa hipoteca se transforma en la del bien inmueble que se forma del 1/3 de A tras la división. Por lo que lo que haga el copropietario con su cuota es irrelevante para el resto, por lo que puede hacer con ella lo que quiera, limitado a lo que pasa al final.

Capítulo XX Extinción de la comunidad

Esta se puede dar o bien por usucapión si los demás comuneros son negligentes y se desentienden; pero la forma normal es la acción de división.

Esta acción se da en el artículo 400CC, dado que se ve como una situación negativa; por lo que hace que cualquiera de los comuneros en cualquier tiempo (acción imprescriptible) puede pedir la división de la comunidad.

El párrafo segundo permite la creación de un pacto de división que es visto como una prórroga de la comunidad (como mucho por 20 años).

La acción de división la puede solicitar cualquiera de los copropietarios, si alguno de estos la ha vendido, el comprador de la cuota (cesionario) entra en la misma, pudiendo pedir también la acción de división.

Contra quien se ejecuta, pues contra los demás copropietarios, y la división se hace según el 402CC. Además, en la división pueden intervenir los acreedores de los copropietarios.

Artículo 402. CC

La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores, nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.

Este problema se complica cuando la cosa es indi-

visible. (Tenemos que tres personas son propietarios de un caballo Sultán III). En estos casos tenemos 3 preceptos el 401, 404, 1062 del Código Civil. Tenemos 3 conceptos entonces ¿Qué se entiende por cosa indivisible? ¿y si es indivisible como se hace la división?

Entendemos que la **cosa común es indivisible**: —cuando la división material de la cosa la dejase inservible para el uso al que estuviera destinada (401.1), —cuando la cosa en si es realmente indivisible (Sultán III), —cuando la división de la cosa haga que esta quede muy desmerecida por la división.

Con la cosa indivisible, **se hacen dos posibles cosas**: o bien uno de los copropietarios se la queda y paga a los otros por sus cuotas, y la otra es que se venda y se reparta proporcional según cuotas.

Capítulo XX A. Efectos de la división

1 — Respecto hacia los copropietarios, estos tras la división pasan a ser propietarios físicos y materiales de la cosa repartida y dividida (de su parte de la finca).

Lección VIII Propiedad horizontal y propiedad intelectual

Capítulo XXI Propiedad horizontal

2—Respecto a los terceros, la copropiedad no afecta a los derechos de terceros tras la división (por ej. *Tenemos la finca de 3 propietarios, los tres dan consentimiento y otorgan una servidumbre al vecino, se realiza la división; tras esta la servidumbre se mantiene, dado que el derecho de tercero no se ve afectado por la división*).

Lección VIII Propiedad horizontal y propiedad intelectual

Capítulo XXI Propiedad horizontal

El ejemplo más común de esta es un Bloque de Pisos, esta consiste en un especial tipo de propiedad en virtud de la cual en un mismo edificio en el que obtengan diferentes propietarios un derecho de propiedad individual sobre los pisos del edificio y por otro una copropiedad respecto a los elementos comunes del inmueble.

En cuanto a la regulación legal el Código Civil solo le dedica el artículo 396CC, dado su poca importancia en el momento; hoy sin embargo goza de gran importancia, siendo este artículo muy insuficiente, siendo necesario una ley especial que ha desarrollado, esta cuestión, la cual es la Ley de propiedad horizontal, que desarrolla ampliamente todo lo referido a esta institución esta es la ley 4/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Desde un punto de vista terminológico las comunidades de vecinos o de propietarios no son U comunidad como tal dado la doble vertiente que ya hemos visto; sin embargo, cuando hablamos de la copropiedad de los elementos comunes, en estos no hay acción de división.

Esta se constituye en el supuesto de hecho de un edificio que pertenece a un propietario, normalmente el promotor que lo ha construido, el cual constituye la propiedad horizontal; o bien un edificio que pertenece en comunidad de bienes a varios. Nos centramos en el promotor para explicarlo.

El promotor (normalmente el, lo puede hacer otro) para constituir este régimen lo hace por medio del título constitutivo, el cual es un negocio jurídico⁶, que ha de constar en documento público en el que, por voluntad del propietario único del edificio, se somete el edificio al régimen de propiedad horizontal.

En este régimen constitutivo el promotor incorpora los elementos de este, que serían: —1 el propietario describe el inmueble en su conjunto y describe todos y cada uno de los pisos con los requisitos del 9LH, debiendo hacer constar la extensión, linderos y plantas, así como si tiene anejos, que son instalaciones externas pero unidas al piso como es el garaje; así como los servicios del inmueble en su conjunto, es decir las instalaciones con respecto al mismo (piscina, gimnasio, etc.); —2 la fijación de la cuota que corresponde a cada piso, que se mide en centésimas; —3 este es un elemento facultativo, y es el incluir los estatutos de la comunidad de vecinos, estos son las reglas de funcionamiento del régimen del propiedad horizontal, así como normas relativas al uso o destino del edificio o de los pisos; si esta no se incorpora se aplica la LPH dado que esta goza del desarrollo adecuado, estos estatutos si aparecen es una concreción de lo que ya aparece en la ley.

Los elementos de esta propiedad horizontal, sería el título constitutivo que es inscrito en el registro de la propiedad, por lo que, al comprar el piso, el comprador se somete a este régimen. Además, este título constitutivo se puede hacer sobre la construcción sobre plano, que consiste en que se establece y se vende según plano, sin estar construido el edificio en sí.

Lo que aparece en este título se puede modificar con posterioridad mediante la junta de propietario, pero en principio son sometidos a ello.

⁶ Es un acto voluntario, que es plasmado en documento público, por el que se somete el edificio a este régimen.

Lección VIII Propiedad horizontal y propiedad intelectual

Capítulo XXI Propiedad horizontal

El propietario de un piso tiene una propiedad individual sobre este y unido e inseparable a esta aparece una copropiedad, con los demás propietarios, de los elementos comunes; sobre estos es donde nos importa la cuota, por lo que hablamos de las partes privativas y las comunes, —las privativas son los pisos, y los anejos (lo ha de marcar expresamente el título constitutivo) de este; —las partes comunes son sobre las que se da la copropiedad, estas las detalla el 396CC que nos dice cuáles son estos elementos comunes, siendo los necesarios para el correcto disfrute de la parte privativa.

En general el 396CC lo que nos dice es cuáles son los elementos comunes con naturaleza, estos son en general lo necesario para el correcto uso y disfrute del inmueble, luego están los comunes por destino, que son aquellos que son privativas según el 396CC pero que el título constitutivo dice que son comunes.

La cuota de participación, el artículo 3 de la Ley de propiedad horizontal (LPH), define lo que es esta, y dice que a cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble, y recibida a centésimas del mismo. En principio esta será distinta para cada piso, y será puesta por el promotor, antes de la compra; esta depende del piso y de múltiples cuestiones que en principio hará que pueda ser distinta, de la de otros pisos del edificio (también puede ser igual).

La finalidad de la cuota es determinar la participación en las cargas y beneficios de los elementos comunes de la comunidad; para alterar estas, se exige que lo haga la junta de propietarios por unanimidad.

Capítulo XXI A. Derechos sobre los pisos y locales

—Derecho de propiedad individual, de cada propietario sobre su piso, de uso y disfrute, etc. Como un propietario normal, 348CC. Con las limitaciones de las relaciones de vecindad con todos los pisos del bloque, por lo que se dan las obligaciones con las fincas contiguas, dándose las limitaciones de propietario en este sentido hay 3 limitaciones: **1**-Mantener en buen estado de conservación el estado de su piso y anejos, resarciendo los daños que provoque por su descuido o por las personas ante las que el propietario tenga que responder; **2**-Consentir en su vivienda las reparaciones que exija el servicio del inmueble; **3**-Permitir la entrada en su piso o local, si fuera necesario, para el servicio de los elementos comunes (entrar accenso) **4**-Abstenerse de realizar en el piso, actividades prohibidas en los estatutos que resulten dañosas para la finca o los restantes pisos, o que contravengan actividades las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas⁷.

Capítulo XXI B. Derechos y obligaciones de las zonas comunes

1—Cada uno de los propietarios tiene derecho a utilizar los elementos comunes, siempre que respeten el derecho de los otros propietarios (se puede crear un reglamento de régimen interior o de convivencia, para el uso de la piscina, por ejemplo).

2—Obligación de contribuir a los gastos de las cosas comunes, en proporción a la cuota de participación. Siendo efectiva, aunque no se use el elemento común, *“yo no uso el ascensor ¡pues te lo comes y pagas!”*. Si no se está al corriente de los gastos, no se puede vender el piso. En cuestión a estos gastos tenemos las DERRAMAS y los FONDOS DE RESERVAS, + la derrama, son gastos extraordinarios que han de afrontar los vecinos, normalmente son gastos que no están presupuestados y luego la ley establece los + fondos de reserva, que son un presupuesto que la comunidad de propietario tiene reservado, para aplicar en casos de imprevistos, que pueden surgir en el edificio o necesidades extraordinarias.

⁷ Cuando se dan actividades de este tipo, la ley de propiedad horizontal, le da la acción de cesación, es cuando la junta de vecinos o un propietario particular, puede ejercitar una acción por la cual se pide que se cese una actividad, o y la correspondiente indemnización de daños y perjuicios; incluso podría el propietario del piso de la actividad, podría ser privado del uso de la vivienda por no más de tres años. Si el piso lo ocupa quien no es propietario (un inquilino) esta puede ser expulsada del piso.

Lección VIII Propiedad horizontal y propiedad intelectual**Capítulo XXI Propiedad horizontal****Capítulo XXI C. Régimen de administración de la propiedad horizontal**

Con esta nos referimos a la gestión del bloque, normalmente los órganos de funcionamiento suele ser el presidente, puede haber un vicepresidente, el secretario le administrador, y por último la junta de propietarios. La duración del cargo suele ser de un año.

32. El presidente

Es aquel propietario que ostenta la representación de la comunidad en juicio y fuera de juicio de todos los asuntos relacionados con la comunidad.

A este se le nombra entre los propietarios, mediante elección y si no hay nadie que se presente mediante turno o sorteo.

El nombramiento del presidente es obligatorio, por lo que no se puede negar.

33. Los vicepresidentes

Estos pueden existir o no, su función es sustituir al presidente en caso de ausencia o imposibilidad, y ayudarlo en sus funciones.

34. El administrador

El administrador y el secretario pueden coincidir o ser distintos. Para ser administrador no se requiere ser propietario, suele ser un profesional que lleva múltiples comunidades; este es el (pararrayo de los vecinos), sus funciones son – velar por el buen régimen del inmueble, – concertar las obras de reparación y conservación del inmueble, – presentar el presupuesto anual a la comunidad, – gestionar las derramas si es necesario, – llevar la contabilidad de la contabilidad.

35. El secretario

Su misión asegurar la custodia del libro de actas de la junta y dar fe de los acuerdos de la junta.

36. La junta de propietarios

Es el órgano de decisión por excelencia, y está integrado por todos los propietarios, sus funciones son:

1 – Adopción de acuerdos, sobre asuntos de interés de la comunidad-

2 – Aprobación de los planes de los gastos y presupuesto-

3 – Aprobación de obras a hacer en la comunidad-

La forma de aprobación de los acuerdos de la comunidad se puede hacer o bien por unanimidad en algunos acuerdos, en otros por mayoría, hay otros que requieren las 3/5 partes de los propietarios; siendo el cómo y el cuanto destacado por la LEY.

Los acuerdos de la junta de propietarios se pueden impugnar siempre que se den estos supuestos: – Son contrario a la ley los estatutos; – Son gravemente lesivos para los intereses de la comunidad, en beneficio de uno o varios propietarios; – Acuerdos adoptados con abuso de derecho.

Capítulo XXII

Propiedad intelectual

Por propiedad intelectual, entendemos al derecho moral de autor, que es aquel conjunto de facultades o derechos que la ley atribuye a una persona sobre determinadas obras de su ingenio. Por ejemplo, *los derechos de un compositor sobre la obra musical*.

Sobre estas obras del ingenio recaerán los derechos del quien la ha hecho; desde la naturaleza jurídica, hay que decir que la ley configura estas facultades como una propiedad, es decir que *el derecho del novelista sobre su novela* la ley lo configura como propiedad, pero esta propiedad, sobre este bien inmaterial, por lo que es muy ajeno a las ideas del Código Civil, que hemos visto que le gustan las cosas tangibles. Sin embargo, esta propiedad es sobre bienes inmateriales, por lo que desde el punto de las fuentes legales de esta la tenemos acogida en la constitución en el 20.1.b, precepto en el cual se reconoce y protege el derecho a la producción y creación literaria, artística, científica, y técnica. Y bajando la regulación ordinaria se haya en el Real decreto-legislativo 1/1996 del 12 de abril; por el que se aprueba el texto refundido de la ley de propiedad intelectual. Este texto posteriormente ha sido muy modificado por la aparición de nuevos medios de distribución (internet).

La propiedad intelectual nace según el artículo primero del Real decreto-legislativo 1/1996 del 12 de abril que dice que la propiedad intelectual de una obra literaria, artística, científica corresponde al autor por el solo hecho de su creación. A este tipo de obras se les llamara OBRAS DEL INGENIO y para que estas puedan ser consideradas objeto de protección de la propiedad intelectual, se necesitan una serie de características, las cuales se resumen en el 10.1 del Real decreto-legislativo 1/1996 del 12 de abril.

Estas son:

— Todas las creaciones originarias, literarias, científicas, o artísticas, expresadas por cualquier método o soporte tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro.

De este primer punto aparecen las características para que estas obras del ingenio se den protegida por la ley de propiedad intelectual, y estas son que la obra sea **original**, por tanto, el plagio no se protege, que la creación intelectual, **precisa ser exteriorizada**, es decir expresado por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro, por lo que por muy brillante que sea una idea, debe estar en un soporte, aunque no este divulgada. Por lo cual la adquiere en cuanto la crea sobre un soporte. ¿Qué tipo de obras se protegen, y no están divulgadas? Las obras inéditas.

El autor es el sujeto de la propiedad intelectual y es a quien protege la ley del 96, dado que es el que ha creado la obra.

Además, en la creación de una obra pueden contribuir diversos autores, y entonces hablamos de obras de colaboración, obras colectivas, obras conjuntas, etc.

Además, sexta ley protege a quien no son autores, como los artistas, interpretes, productores de grabaciones musicales, etc.

Capítulo XXII A. Contenido

Existen dos tipos de facultades en esta: Derechos morales y derechos patrimoniales:

— La serie de derechos morales, son los que están muy íntimamente ligados a la persona del autor. Por su forma estos no se pueden transferir.

— Los derechos patrimoniales son los que permiten la explotación de la obra, siendo estos transferibles. Siendo susceptible a que los posean un tercero.

Lección VIII Propiedad horizontal y propiedad intelectual

Capítulo XXII Propiedad intelectual

Todos los derechos patrimoniales son los que permiten el desarrollo de la industria editorial, cinematográfica, etc. Dado que en estas los autores de la obra le ceden sus derechos patrimoniales a la empresa.

37. Derecho moral del Autor

Al estar tan unidos a la persona del autor, hay que decir que estos son irrenunciables, e inalienables, por lo que no son susceptibles de tráfico jurídico; además de que son personalísimos, por lo que se extinguen con el fallecimiento del autor, con dos excepciones: —El derecho a reconocer la autoría (dura por siempre) —Derecho a la Integridad de la Obra (por el cual no se puede cambiar la obra).

Estos derechos morales son:

- 1 — El autor tiene el derecho a exigir el reconocimiento de su condición de autor.
- 2 — Publicación, esta lo que significa es a poner a disposición del público un número de ejemplares de la obra. Por lo que el autor tiene derecho a decidir si su obra se divulga o no. El autor puede indicar si tal divulgación, ha de hacerse bajo su nombre, bajo seudónimo, o de forma anónima. Y tiene el derecho a retirar la obra de circulación, aunque haya un acuerdo con un tercero, con la correspondiente indemnización.
- 3 — El autor tiene derecho a exigir el respeto a la integridad de la obra, e impedir deformación, modificación, alteración, u atentado contra ella, que suponga perjuicio a sus legítimos intereses, o menoscabe su reputación.

38. Los derechos patrimoniales del Autor

38a. Que son los derechos de explotación de la obra

De entrada, también corresponden al autor estos derechos por lo que corresponde al ejercicio exclusivo de los derechos de explotación de su obra en cualquier forma.

Estos derechos son:

- 1 — Reproducción, es la fijación directa o indirecta, provisional o permanente por cualquier medio y en cualquier forma, de la obra o parte de ella, que permita su comunicación o la obtención de copias.
- 2 — Distribución, es la puesta a disposición al público de la obra o copias de esta, mediante su venta, alquiler, préstamo o cualquier otra forma.
- 3 — Comunicación pública, es todo acto por el que una pluralidad de personas pueda tener acceso a la obra sin previa distribución de ejemplares a cada una de ellas,

La duración de estos derechos y de algunos más, duraran toda la vida del autor y 70 años después de su muerte o declaración de fallecimiento, momento en el que pasaran a Dominio Público.

38b. La transmisión de los derechos de explotación

Estos es lo normal, que el ceder los derechos de explotación a un tercero, que es el que los cuestiona y utiliza, alguno de los contratos que se permiten es el de Evicción, por el cual un autor firma con el tercero, una cesión para que este explote los derechos de explotación y el autor cobra un tanto por ciento. El contrato de representación teatral, por el cual el autor hace un contrato con la empresa que hace el teatro que es la que lo va a explotar previo pago al autor.

Lección IX El usufructo

Capítulo XXIII Concepto y naturaleza

El concepto y naturaleza del usufructo es la de: un derecho real de duración limitada, que permite usar y disfrutar de una cosa ajena, sin alterarla sustancialmente. En este se dan dos personajes, el propietario de la cosa y el usufructuario, al propietario lo llamaremos NUDO PROPIETARIO, dado que este derecho hace que el propietario quede desprovisto de la facultad de goce sobre la cosa; luego esto el usufructuario el cual será el titular del derecho de usufructo, que es el que tiene la facultad de goce de la cosa.

La definición legal del Código Civil en el 467 la vemos al lado

Artículo 467.

El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

A partir de esto se puede decir que las características del usufructo son primero la de ser un derecho en cosa ajena, luego es un derecho real en cosa ajena, además de ser un poder inmediato sobre la cosa, además de tener eficacia Erga Omnes.

Este derecho consiste en el goce y disfrute de una cosa, además de que es un derecho temporal, por lo que tiene una duración limitada en el tiempo, normalmente vinculada a la vida del usufructuario; motivo por el que también se le ha llamado “derecho vitalicio” aunque permite imponer otros márgenes.

Cuando finaliza el periodo de tiempo, el goce del derecho vuelve al nudo propietario, que vuelve a ser propietario pleno.

El límite de la sustancia de la cosa es a lo que se refiere el 467 con lo de conservar su forma y sustancia; por lo cual, aunque puede disfrutarla el usufructuario a devolverla en el estado en el que se entregó.

Los sujetos del usufructo como ya hemos dicho son el nudo propietario por un lado y por otro el titular del usufructo, usufructuario, el cual puede ser titular de este derecho de diversas maneras: o bien un usufructo simple, un usufructo múltiple o un usufructo constituido a favor de persona jurídica. Ahora las vemos detenidamente:

Usufructuario simple—se da un solo nudo propietario y un solo usufructuario, por lo cual se forma o bien por contrato o testamento.

Usufructo múltiple—se da cuando está constituido a favor de varios usufructuarios, esta a su vez plantea el: -Usufructo simultaneo y el -Usufructo sucesivo.

Usufructo simultaneo—varias personas son nombradas a su vez usufructuarios, y tenemos por tanto una comunidad de bienes, con relación al usufructo, y se registró o bien por el contrato o en defecto por las reglas de la comunidad de bienes. Si este es vitalicio será finalizado con la muerte del último.

Usufructo sucesivo—varias personas son nombradas usufructuarios, pero entra una detrás de otra, estos se dan en derecho de sucesiones. El límite se da en el cuarto grado de tope no superable. En esto se da el problema de los mayoratos, el cual viene de que en España los bienes se vinculaban al hijo mayor, y eran bienes que no se podían vender y estaban vinculados a la familia, esto desapareció estableciendo en el Código Civil imponiendo el límite máximo del cuarto grado.

Usufructo a favor de persona jurídica— estas tienen por el 315CC un límite de treinta años de tope, por el cual no se puede sobre pasar.

Lección IX El usufructo
Capítulo XXIII Concepto y naturaleza

Capítulo XXIII A. Objeto del usufructo

El usufructo puede caer sobre cualquier bien, pero siempre que tenga las características de que, de frutos, luego existe el usufructo de derecho, en los cuales en vez de una cosa recaerían sobre un derecho que de frutos (*por ejemplo, un usufructo a los derechos de autor*).

39. Usufructo de derechos

El Código Civil establece una serie de supuestos de usufructos de derechos que son el usufructo de cuotas y el usufructo de acción reivindicatoria.

El usufructo de cuotas —se da en el 490CC “El usufructuario de parte de una cosa poseída en común ejercerá todos los derechos que correspondan al propietario de ella referentes a la administración y a la percepción de frutos o intereses. Si cesare la comunidad por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudicare al propietario o condueño”.

Usufructo de acción reivindicatoria —se establece en el 486CC “El usufructuario de una acción para reclamar un predio o derecho real, o un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción a que le ceda para este fin su representación y le facilite los elementos de prueba de que disponga. Si por consecuencia del ejercicio de la acción adquiriese la cosa reclamada, el usufructo se limitará a solos los frutos, quedando el dominio para el propietario”.

El problema que se da con los **derechos de créditos** es que, al no ser un derecho real, no parecen propio, sin embargo, sí que se podría, dado que son objeto del usufructo tanto los objetos como los derechos, y tanto los derechos reales como los de crédito.

Luego tenemos el **usufructo sobre cosas consumibles**, en principio no es posible hablar de estos, dado que al consumir la cosa desaparece la misma, y dado que el elemento esencial del usufructo es devolver lo mismo; por lo que este tipo de usufructo aparentemente carece de sentido, pero el derecho romano y el Código Civil lo recogen, este para poder hacerse ha de ser admisible según el 482 del Código Civil, el cual nos indica el cómo hacer el usufructo sobre cosa consumible, por lo que indica que si el usufructo acogiera cosas que no pueden usar sin consumir, se da que el usufructo se puede hacer, siendo realizable de dos forma, —la primera es la del 482, que es pagando el importe del suelo valuó al terminar el usufructo, esto quiere decir que lo que devuelve es el valor de la cosa que es objeto del usufructo y ha sido consumido, —si el valor no se marca al principio se rige el inciso final de 482 por la cual o bien se paga su precio o bien se devuelve algo de la misma especie y calidad.

El 482 por tanto establece esta forma de crear este usufructo, aunque en principio sea contradictorio.

Capítulo XXIII B. La constitución del usufructo

El derecho de usufructo se constituye, de forma que un propietario lo constituye según el 468CC, este se puede hacer por ley, es decir que lo haga la misma ley como es caso del usufructo que le pertenece al cónyuge en derecho de herencias, en este usufructo el cónyuge es el usufructuario, mientras los herederos son los nudos propietarios; a estos los llamamos USUFRUTOS LEGALES, —otra forma es por acto voluntario del propietario, sea por medio o bien de un contrato o por medio de un testamento, en el cual se crea por este un usufructo a favor de otra persona; cuando hablamos de este tipo, llamamos al contrato, como TITULO CONSTITUTIVO del usufructo; —otra forma de constituirlo es POR USUCAPIÓN, la ya vimos; en esta una persona está poseyendo pero en vez de hacerlo en concepto de dueño, lo hace en concepto de usufructuario; se da si esta disfruta de una cosa reconociendo el dominio de la otra persona.

Lección IX El usufructo

Capítulo XXIII Concepto y naturaleza

También vemos en el momento de constituirse, que esta se hace por acto voluntario sea entre vivos, o en testamento, en lo que hemos llamado Título Constitutivo.

Además el Código Civil habla de las obligaciones y derechos del usufructuario y del nudo propietario, el 470 nos dice que " Los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en las dos secciones siguientes" y por tanto salvo que en el contrato o testamento, no se diga nada se aplica las del código civil, pero si las establece esas tienen primacía.

40. Derechos y obligaciones en el Código Civil

40a. Del usufructuario

Lo primero que debemos hablar con las obligaciones de este se da el inventario y la fianza, los cuales aparecen como **obligaciones previas** del usufructuario, por lo que se realizan antes de la toma de posesión del objeto del usufruto.

En esta cuestión el Código Civil se refiere a cuando el usufructo se da por testamento o por contrato, y es una actividad que en la práctica no se realiza, por lo que además no se tiende a aplicar a los usufructos legales, por lo que ¿podrían los nudos propietarios exigírsela a este? Ni idea, nunca Luis lo ha visto.

Tanto la obligación de inventario como la de fianza permiten dispensa, por la cual estas pueden ser dispersados, es decir eximidos, cuando no tienen prestación para realizar el inventario. Teniendo en cuenta que si una persona no presta fianza ni hace inventario, esto repercute, en que el usufructuario no puede disponer de la cosa, pero si se le dan los rendimientos de la misma.

El inventario — este se hace antes de entrar en posesión de la cosa para poder devolver lo mismo, es decir, es lo que indica, en posesión de que entra el usufructuario, y a esta obligación se refiere el 491CC. Con este se intenta determinar con precisión los bienes objeto del usufructo, siendo también con el que se sabrá si al final del usufructo el titular de este devuelve lo mismo que se le entrego.

La fianza — esta es la garantía adicional que tiene de utilidad para pagar las deudas en las que pueda incurrir el usufructuario mientras tenga la cosa objeto del usufruto. Es por tanto tiende parecerse a cualquier fianza de un arrendamiento, cumpliendo la función que decimos. El Código Civil habla de fianza en sentido amplio, por lo que abarca tanto la fianza personal (abal) o una fianza real (hipoteca); esta obligación se puede dispensar, que se dan en los supuestos de dispersión de fianza del 492CC.

La fianza tendrá por duración según el 522CC que se hará cuando se entregue la cosa, es decir, una vez realizada la entrega, por lo que en el momento de hacer entrega desaparece la fianza.

El incumplimiento de estas obligaciones, es decir o no se presta fianza o no se realiza inventario,

En la fianza — lo que ocurre es que para el Código Civil se distinguen dos cosas, la DE MORA en la prestación de fianza, por la que se da un retraso en la entrega de la fianza, o bien un INCUMPLIMIENTO DEFINITIVO en esta obligación. Si hay un retraso en esta obligación de prestar fianza, el 496 pretende

Artículo 491.

[...]

2º. A prestar fianza, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a esta sección.

Artículo 492.

La disposición contenida en el número segundo del precedente artículo no es aplicable al vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, ni a los padres usufructuarios de los bienes de los hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria si no contrajeren los padres o el cónyuge ulterior matrimonio.

Lección IX El usufructo

Capítulo XXIII Concepto y naturaleza

resorberlo, lo cual le da que hasta que no se dé fianza, aunque tenga posesión de la cosa no puede recibir los rendimientos de la misma, esto surge de la idea de que la cosa se ha entregado (se entrega la cosa sin que pague la fianza); tomo el limonero en usufructo, hasta que no pague fianza los limones no son suyos. Si se da un incumplimiento de la fianza, se da de entrada al no pagar la fianza de entrada no recibe la posesión de la cosa, pero si los rendimientos (considerando que no tiene la cosa), si el impago se da definitivo por tanto no se le da la posesión, pero si recibe los frutos 494CC, en estos casos el nudo propietario sigue con la cosa en calidad de administrador, entregándole los frutos de la misma; también puede pasar que este nudo propietario le dé a un tercero la administración de la cosa.

En el inventario —sobre la no prestación de este el Código Civil no dice nada, por la doctrina y la jurisprudencia consideran que en estos casos se continuaría de forma analógica al 494CC, planteando que, en este derecho de usufructo, el usufructuario no recibiría la cosa, pero si sus frutos; por lo que el propietario o el tercero hará lo anterior.

Con esto ahora veremos los **derechos del usufructuario**, este tiene derecho a disfrutar de los bienes ajenos, es decir el derecho de uso y goce de estos bienes; este derecho lo que propones es el derecho a usar, disfrutar y disponer de los frutos de la cosa. Pudiendo el usufructuario adquirir las accesiones que reciba la cosa eventualmente, sean servidumbres o derechos a favor de la misma que se contraten a posterior, teniendo por lo tanto todas las facultades de un propietario. También tiene derecho a poseer la cosa, es decir a tenerla, dando al concepto de la distinción entre la posesión mediata e inmediata, la cual mencionemos; en esta podemos ver en el 472 que se dice que la posesión inmediata la va a tener el usufructuario, pero el nudo propietario también será poseedor a través del usufructuario, siendo posesión mediata.

Además, el usufructuario tiene derecho a las mejoras y el 477 le deja hacer parte del usufructuario las mejoras que considere adecuada siempre que no altere su sustancia. Sin embargo, no puede pedirle al nudo propietario el dinero que cuesten las mejoras, aunque se queda con el derecho de: **retirar la mejora** siempre que no detrimento al bien, compensar las mejoras con los desperfectos.

También dispone del derecho de disposición del usufructuario, el cual hace que el usufructuario puede disponer (vender, donar, etc.) el derecho de usufructo, siempre con el límite temporal del mismo derecho de usufructo, por lo que si Luis vende su derecho de usufructo vitalicio ¿a quién está vinculado? A la vida de Luis, por lo que el que lo compra pierde. También se pueden alquilar el objeto del usufructo, es decir puede disponer de la cosa solo con un límite, que es el de que el tiempo del usufructo, por lo que sea que haga con la cosa se extingue con el usufructo. Lo que no puede hacer es vender la cosa objeto del usufructo, aunque si su derecho.

Hay un usufructo especial que es el **USUFRUCTO DE DISPOSICION** por el cual puede existir un **pacto** entre el nudo propietario y usufructuario, en el cual se da que el usufructuario puede vender el objeto del usufructo siempre que lo requiera para sus subsistencias. Y los bienes no vendidos pasan al nudo propietario cuando termine el usufructo.

El usufructuario tiene **obligación que se dan durante el usufructo** de cuidar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia (497), si esta no se cuida con la diligencia debida se aplica el 520 por el cual puede el nudo propietario imponer la devolución de la cosa y pagarle los rendimientos de la cosa, pero nunca se extingue el usufructo.

Lección IX El usufructo

Capítulo XXIII Concepto y naturaleza

Además, el 511 y 512 los cuales debemos tener en cuenta con respecto a la fianza:

Artículo 511.

El usufructuario estará obligado a poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero, de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responderá, si no lo hiciere, de los daños y perjuicios, como si hubieran sido ocasionados por su culpa.

Artículo 512.

Serán de cuenta del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo.

La **segunda obligación** son las referentes a las reparaciones sobre la cosa usufructuada, la cual ha de hacerla o bien el usufructuario o el nudo propietario; el código civil distingue entre reparaciones ordinarias y extraordinarias, en el artículo 500.2 define las reparaciones ordinarias, luego las extraordinarias serán las no ordinarias, siendo las ordinarias las indispensables para su utilización y producidas por el uso y estas reparaciones normales son a cosa del usufructuario (500.1), si no las hace las puede hacer el propietario, obteniendo un derecho de crédito del usufructuario. Las extraordinarias, no son mencionadas por el Código Civil, pero interpretando el 500 se considera que estas son las que superan el uso normal de conservación (catástrofe) y estas están a cargo del propietario según el 501, por lo que este tiene la obligación de realizarlas, estando obligado el usufructuario de dar aviso al nudo propietario de que ha de hacer estas reparaciones. Si el nudo propietario no las realiza, las puede hacer el usufructuario obteniendo un derecho de crédito del nudo propietario por el 502 del Código Civil, teniendo derecho a retener la cosa en caso de que no las pague. Además de que recibirá el nudo propietario el interés legal del dinero que gaste en realizar las reparaciones extraordinarias.

Las obligaciones del usufructuario cuando termina el usufructo son de devolver la cosa al nudo propietario en el estado en el que se le entrego, salvo que el derecho de retención sea ejercido por el usufructuario o su heredero, por los desembolsos que le deba el nudo propietario.

40b. Del nudo propietario

A este se le dan también varios derechos y obligaciones, —tiene el derecho de recibir la cosa al final del usufructo, en el estado en que fue entregada al usufructuario, —no debe incomodar al usufructuario en el uso de la cosa, según el 489CC, en este no incomodar también aparece el 503CC, —otro derecho del nudo propietario es el de vender la cosa usufructuada, siendo recibida por el tercero con el usufructo.

Artículo 489.

El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo podrá enajenarlos, pero no alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario.

Artículo 503.

El propietario podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada, o nuevas plantaciones en ella si fuere rústica, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario.

Capítulo XXIII C. Extinción del usufructo

Artículo 513.

El usufructo se extingue:

1.º Por muerte del usufructuario.

2.º Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.

Lección IX El usufructo
Capítulo XXIV Derechos de uso y habitación

- 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona. (por consolidación)
- 4.º Por la renuncia del usufructuario.
- 5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo. (si es por expropiación el nudo propietario recibe la cantidad valorada la expropiación, pero los intereses son del usufructuario)
- 6.º Por la resolución del derecho del constituyente. (significa que el derecho del nudo propietario como tal desaparece, siendo entendido el nudo propietario como usufructuario, por ejemplo, si el nudo propietario solo tenía la propiedad temporal, al finalizar esta desaparecen los derechos que esta haya contraído)
- 7.º Por prescripción. (solo la extintiva)

Capítulo XXIV Derechos de uso y habitación

El derecho de uso es un derecho real, da derecho por el 524 a usar la cosa, siendo una variante del usufructo, estando limitado por las necesidades del usufructuario y su familia, la definición de este que da el 524 es de dos características: —la facultad de utilizar una cosa ajena, — tiene derecho a percibir los frutos de la cosa con el límite de la necesidad del usuario y de su familia.

El derecho de habitación también es un derecho real, aparece en el 524 en el párrafo segundo y da derecho a ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para si o su familia.

El régimen jurídico, apare en los artículos 523 y 528 en los cuales los derechos y obligaciones de estos son los que se establezcan en el titulo constitutivo, si estos no se establecen se aplicaran los artículos entre el 523 y el 529, que son las disposiciones específicas para estos derechos, y en tercer lugar se aplicará el régimen del usufructo en caso de que no se resuelva con los que están entre el 523 y el 529.

Las disposiciones de estos derechos, se aplican si no se dice nada en el titulo constitutivo, la primer es —la intransitividad del 525, por lo que no se pueden ni arrendar ni traspasar a otro, —los gastos de cultivo, reparaciones ordinarias de conservación y contribuciones, en estos tres puntos del 527, la cual indica que si el usuario consume todos los frutos de la cosa ajena deberá contribuir con las contribuciones y gastos y con el valor de los mismo, si solo consume parte, no ha de pagar nada.

Estos derechos se extinguen o bien por las mismas causas del usufructo o bien por el 529 por el abuso grave de la cosa o de la habitación, esto se debe a que en el usufructo no se extingue el derecho, pero en este derecho supone la extinción.

Lección X

Las servidumbres

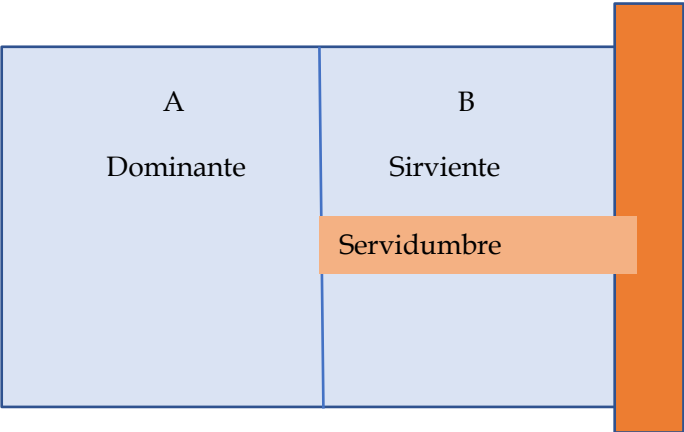
Este es otro derecho real clásico proveniente del derecho romano.

Capítulo XXV

Concepto, caracteres y clases

En el 530 del Código Civil, dice que: la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente. Entendemos predio como la finca en cuestión sobre la que se contrae.

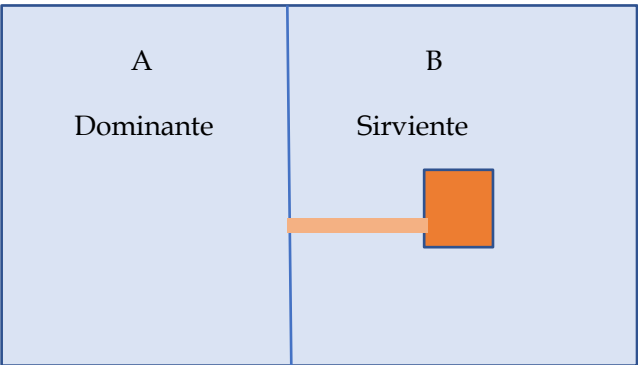
El ejemplo clásico es hay dos fincas A y B, en este A puede pasar a través de B para llegar al camino, la previa dominante es A y el previo sirviente B, dado que sufre la servidumbre, siendo esta un gravamen para la finca B.



Capítulo XXV A.

Característica

Estamos ante un derecho que recae sobre un bien ajeno; es un derecho real, por lo que se cumplen las características de este tipo de derechos, por lo que el titular inmediato del derecho de servidumbre es el del previo dominante que recae directamente sobre el del previo sirviente, además que es Erga Omnes dado que A tiene un derecho que puede defender frente a todos por las acciones Confesoria y negatoria que ya hemos visto; es además un derecho real inmobiliario, que se asemeja en gran parte con el usufructo, la diferencia es que solo puede recaer sobre bienes inmuebles y no sobre bienes muebles, por lo que la finca sirviente y la dominante han de ser bienes inmuebles.



Es un derecho subjetivamente real, por lo que el titular de la servidumbre lo es por ser propietario de la finca dominante, de forma que si dispone y transmite la finca dominante también lo hace la servidumbre. Este derecho también es un derecho de Goce porque el poder del titular de la servidumbre es el de extraer una utilidad de la finca sirviente. “Digamos que en la finca B hay un pozo y se establece una tubería que va hasta la finca A, A puede gozar del pozo por su servidumbre y crear un acueducto para ello”

El previo sirviente y el dominante han de pertenecer a distinto dueño; además de que estas son indivisibles, por lo que, si el previo sirviente es dividido, se ha de preservar la servidumbre tal cual, mientras si se divide el previo dominante, ambos disfrutan de la misma plenamente, por lo que la servidumbre no se modifica.

Lección X Las servidumbres
Capítulo XXV Concepto, caracteres y clases

Capítulo XXV B. Clasificación de las servidumbres

41. Por su ejercicio (continuas y discontinuas):

En esta hablamos de las servidumbres continuas y las discontinuas (532), las continuas son aquellas en las que el ejercicio de la servidumbre se hace sin intervención de nadie, en las discontinuas su ejercicio precisa de un acto del que la ejerce. *La servidumbre de paso es discontinua, mientras que la de acueducto es continua.*

42. Por señales de su existencia (aparentes y no aparentes):

Hablamos de servidumbres aparentes y no aparentes (532), hablamos de aparentes cuando la servidumbre se revela a sí misma (*hay un camino, una tubería, etc.*), y la no aparente la que no se muestra (*servidumbre de paso, pero no hay camino*).

Por razón de su contenido (positiva y negativa):

Puede ser positiva o negativa (533), dice que las positivas son en las que el dueño de la finca sirviente tiene la obligación de no impedir los actos del dueño del previo dominante, en la negativa hay una prohibición del dueño del previo sirviente de hacer algo que sin la servidumbre podría hacer (*luces y vistas*).

Por el origen (legales y voluntarias):

Se habla de servidumbre legales y voluntarias, las legales son las establecidas por la ley y las voluntarias por el acto voluntario de las partes, que puede ser un contrato que construye o establece la servidumbre; mientras en las legales de forma coactiva, es la ley la que permite al dueño de la previa dominante crearla sin contrato ni nada⁸.

⁸ Se confunden con las servidumbres los 552, 580, 581, 582, 586, 590, 591 los cuales son relaciones de vecindad y no servidumbres.

Los artículos entre el 553-563, 564-571, 579-579, 585, 587 y 588 en estos sí que hay verdaderas servidumbres legales que se establecen forzosamente a los propietarios del fundo sirviente.

Lección X Las servidumbres

Capítulo XXVI Estructura, forma y contenido de las servidumbres

Capítulo XXVI Estructura, forma y contenido de las servidumbres

Vamos a ver servidumbres voluntarias. A esta se refieren los 537-541, y se pueden adquirir por Título, Usucapión y por Destinación del padre de familia

Capítulo XXVI A. Constitución de las servidumbres

43. Por Título

Por título o por acto voluntario, este título constitutivo puede ser un contrato, en virtud del cual se establece una servidumbre, este puede ser a título oneroso o gratuito, por lo que se da además el testamento, un testamento puede constituir una servidumbre a favor de otro previo.

Las reglas especiales con respecto al título constitutivo son dos que aparecen en el Código Civil, para reparar dos cuestiones complejas:

1—**Cuando estamos en caso del usufructo del previo sirviente**, en este el 595, nos indica que el nudo propietario puede establecer una servidumbre con los límites de que esta no perjudique el derecho del usufructuario.

2—**Cuando estamos ante un previo sirviente en copropiedad**, el 597 nos dice que es necesario el consentimiento de todos los copropietarios, por lo que si tenemos una finca en comunidad de bienes al ser un acto de alteración es requerido, no la mayoría necesaria en los actos de administración, sino que requiere el consentimiento de todos los copropietarios.

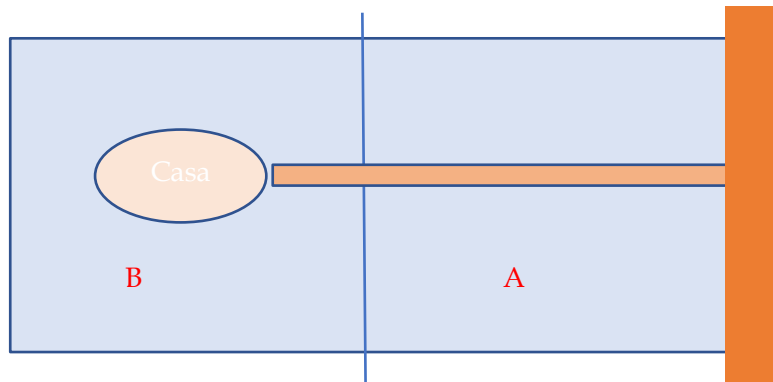
Además, la forma del título constitutivo se le permite libertad de forma, en todos los casos excepto el testamento el cual dependería del tipo de testamento, si se hace por contrato, es conveniente y bueno hacerlo en escritura pública, para poder inscribir la servidumbre en el registro de la propiedad, pudiendo el dueño del previo dominante inscribir este derecho real.

44. Usucapión

La prescripción adquisitiva o usucapión permite que ciertas servidumbres, no todas, se puedan adquirir por usucapión, se pueden adquirir de acuerdo con el 537CC las servidumbres continuas y aparentes, se adquieren por prescripción adquisitiva, por lo que las demás no (las no aparentes y las discontinuas, sean aparentes o no aparentes).

El plazo para adquirir servidumbres es de 20 años, y además sin necesidad de buena fe ni de justo título, diciéndonos el artículo que se adquiere en este plazo de forma fija (coincide con la extraordinaria).

45. Destinación del padre de familia



Esta es una **adquisición de las servidumbres por signo aparente o destinación del padre de familia** esta se da en el 541 del Código Civil y nos establece que las fincas A y B son del mismo propietario y la finca A tiene un camino que es aparente y que conecta la casa con el camino, este vende la finca A ¿subsiste la servidumbre? Si, para eliminarla es necesario hacerlo antes de la venta. En caso de que no sea una

Lección X Las servidumbres

Capítulo XXVI Estructura, forma y contenido de las servidumbres

venta sino una herencia salvo que el testamento no diga nada o no se elimine el símbolo de la servidumbre esta subsiste.

45a. Requisitos

Los establece tanto el 541 como el TS, nos centramos en la estructura de este últimos:

- 1 – Existencia de dos fincas pertenecientes al mismo propietario.
- 2 – La existencia entre ambas fincas de un signo aparente de servidumbre, que revele el servicio que una finca presta a otra.
- 3 – Que dicho signo aparente haya sido establecido por el propietario común de las dos fincas.
- 4 – Que dicho signo persista en el momento de enajenarse una de las dos fincas. *¿Qué pasa si vende a personas distintas las dos fincas? Para el 541 al decir “cuando se vende la finca” se refiere tanto a la dominante como a la sirviente, por lo que solo se requiere que se mantenga cuando se enajena una de las dos servidumbres. Si la propiedad fuera una sola y divide el propietario ambas fincas a dos propietarios distintitos, se da que si el de la finca sirviente no lo desea mantener puede provocar que desaparezca la servidumbre si no se establece nada.*
- 5 – Que no se haya hecho desaparecer el signo aparente de servidumbre, antes del otorgamiento de la escritura de enajenamiento (vender o donar) o que no se haga una manifestación contraria a la subsistencia en el título de enajenación de la finca.

Capítulo XXVI B. Régimen jurídico de las servidumbres

La norma fundamental de estos se da en el 598 que establece los derechos y deberes de la servidumbre, los cuales dependen del título constitutivo y si no se aplican las siguientes normas legales.

46. Derechos y obligaciones del previo dominante

- 1 – Derecho de ejercer la servidumbre y obtener del previo sirviente el uso, utilidad, o el beneficio del que se trate, siendo el derecho básico para el ejercicio de la servidumbre como establece el 542CC.
- 2 – Derecho para hacer a su costa en el previo sirviente las obras necesarias para el ejercicio y conservación de las servidumbres, como dicta el 543CC. El mismo artículo establece unas limitaciones como son sin alterarla ni hacerla más gravosa, deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.

47. Derechos y obligaciones del previo sirviente

- 1 – El 545 no permite que este menoscabe el uso de la servidumbre constituida,
- 2 – Cuando se beneficia de algún modo de la servidumbre (usa el pozo o el camino) comparte los gastos de la servidumbre. Por lo que si este la utiliza ha de contribuir a los gastos en proporción al beneficio que obtenga con el uso de la servidumbre.

Lección X Las servidumbres
Capítulo XXVII Modificación y extinción de las servidumbres

Capítulo XXVII Modificación y extinción de las servidumbres

El Código Civil no establece nada, dado que en principio no se permite alterarla, pero el párrafo segundo del 545, sí que habla de que excepcionalmente hay algunos supuestos en los que se puede modificar la servidumbre, estas son: “si llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.

Capítulo XXVII A. Extinción de las servidumbres (546CC)

- 1—Por consolidación si se reúne en una misma persona la propiedad de ambos previos.
- 2—Por prescripción extintiva, si se da un NO USO DE LA SERVIDUMBRE por 20 años, lo que extingue la servidumbre.
- 3—Destrucción de la finca, (aunque puede sobrevivir la servidumbre).
- 4—Que sea una servidumbre condicionada a plazo (lo genérico es que sean indefinidas).
- 5—Que se dé una renuncia por el titular de la servidumbre a la servidumbre.
- 6—Por redención, es un contrato extintivo de la servidumbre entre el dueño del previo dominante y el del previo sirviente.

Capítulo XXVII B. Servidumbres personales

Todas las servidumbres que hemos visto son previales, entre fincas, pero existe la posibilidad extraña de servidumbres personales. A estas solo se refiere el 531CC establece en las que el provecho está a favor de una persona o comunidad, por lo que el titular de la servidumbre no es dueño de un previo.

Un ayuntamiento establece una servidumbre de vista con la finca B, para que todo el pueblo pueda ver esas vistas.

Capítulo XXVII C. Servidumbres legales

Las servidumbres legales son aquellas que por imperativo de la ley una persona puede exigir de otra la constitución de una servidumbre, por lo que el dueño del previo sirviente no se puede oponer a la constitución, estas han de evitar confundirse con las relaciones de vecindad, y estas se regulan entre los artículos 549 y 593.

Lección XI Derechos reales de Garantía

Capítulo XXVIII Concepto general

Son derechos reales accesorios de una obligación que tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de dicha obligación, *banco hace préstamo y pone hipoteca como garantía del pago*.

Capítulo XXVIII A. Caracteres de estos derechos reales

Derecho real, que tiene su elemento interno que es el poder que se tiene sobre la cosa, y el elemento externo es la eficacia Erga Omnes. Además, son derechos accesorios de una obligación, por lo que no pueden existir sin la obligación cuyo cumplimiento garantiza, estando la vida de este derecho real vinculada con la de la obligación.

Artículo 1860.

La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

[...]

Son derechos reales indivisibles (1860)

Capítulo XXVIII B. Clases de derechos de garantía

48. Típicos y Atípicos

Los derechos de garantía **típicos**, tienen una regulación legislativa completa y dentro de ellos están los regulados en el Código Civil y los que se regulan en leyes especiales, ahora vamos a ver solo los del Código Civil que son la Prenda, hipoteca y anticrisis, y los que están en leyes especiales “ley 16 de diciembre de 1954, hipoteca mobiliaria, prenda sin desplazamiento de posesión”; los **atípicos** no tienen regulación legislativa, o por lo menos no completa, pero son reconocidos como es la Reserva de dominio, La venta en garantía, el leasing. La momia jurídica que es la anticrisis no la vamos a ver.

Capítulo XXVIII C. Disposiciones comunes Prenda e Hipoteca

En el Título XV de nuestro Código Civil en su capítulo primero vemos las disposiciones generales y se concreta en el segundo y tercero. Estas disposiciones comunes, son el 1857-1861 del Código Civil.

En la prenda y la hipoteca se da unas obligaciones relativas a los sujetos en el número dos del 1857 se dice que la cosa que se hipoteca o entrega en prenda ha de ser del que la empeña o hipoteca, además de una segunda regla general que se da en

el número tres en el cual se da que este tenga la libre disposición de los bienes y si no lo tiene tenga el visto bueno del que la tenga.

La finalidad de la prenda y la hipoteca es la de garantizar una obligación, además tiene la prohibición del pacto comisorio como tercera regla general. Para explicar esto hemos de decir que estas garantías consisten en que con el producto de la venta de estas propiedades se le paga al acreedor, el pacto comisorio es el pacto por el cual deudor y acreedor, por el cual se establece “que si el deudor no paga la cosa de la prenda o la hipoteca pasa directamente a él” sin pasar por el procedimiento de la venta objetiva. Está por tanto prohibido que se quede la cosa el acreedor de forma dicta como efecto del incumplimiento.

Si bien no se opone al pacto comisorio que: — al subastarse la cosa hipotecada o en prenda concurra el acreedor y llegue a ser adjudicatario de la misma, — que el acreedor se quede con la cosa en virtud de una dación en pago,

Artículo 1857.

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1.º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

2.º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

3.º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.

Lección XI Derechos reales de Garantía

Capítulo XXIX La Prenda

con la cual si recordamos es una forma de extinción del crédito o deuda por el cual el deudor entrega una cosa distinta de la deuda y el acreedor extingue la misma (sirve la cosa hipotecada o prendada).

Capítulo XXIX La Prenda

Capítulo XXIX A. Concepto y caracteres

Entendemos como derecho real de prenda a aquel derecho real de garantía sobre una cosa MUEBLE, que se constituye con la entrega de esta al acreedor; y que faculta a este, para enajenarla en caso de incumplimiento de la obligación, para extinguir el crédito por el precio obtenido.

Los caracteres de este derecho son: — **Desplazamiento posesorio**, es decir se priva al propietario de la posesión de la cosa mueble gravada, que pasa a poder del acreedor; — **Derecho de realización de valor**, que consiste en que se le atribuye al acreedor que es el que posee la cosa mueble gravada, el poder jurídico de realizar el valor de la cosa pignorada, es decir se le atribuye al acreedor el poder de vender la cosa pignorada y con el producto de la venta se cobra la deuda, siendo la cosa ignorada la cosa mueble gravada; — **Preferencia del titular de derecho de prenda para cobrarse**, esta consiste en la *Paz codito creditore*, por la cual todos los acreedores se cobran por igual, a no ser que sobre un bien exista un derecho de preferencia para un acreedor, por lo cual el acreedor de la prenda será el primero en cobrarlo dado que goza de este derecho. — **Compensación Anticrética**, esta consiste en que, si la cosa en prenda produce frutos o intereses, el acreedor compensara los que perciba, con los que se le deben, de forma que extingue los intereses de la prenda.

Capítulo XXIX B. Constitución del derecho Real de Prenda

Se hace por medio de un contrato, por el que nace este derecho, en este distinguimos elementos reales, personales y formales.

49. Elementos personales

Lo normal es que sean dos personal, el deudor y el acreedor, siendo el acreedor el titular de este derecho real y el deudor el propietario de la cosa objeto del gravamen de la prenda.

Sin embargo, se admite la posibilidad de un tercero en el 1857 en su párrafo segundo, por el cual un tercero es el que incorpora un bien suyo como garante de la deuda, por lo que si el deudor incumple es el bien de este tercero el que se vende para pagar la deuda. Es como un fiador⁹, pero sin responder con sus bienes, solo con el bien otorgado en prenda (o hipoteca, dado que esto del tercero es una regla general).

50. Elementos reales

Son en principio la obligación garantizada y la cosa entregada en garantía:

— La obligación Garantizada de la prenda, según el 1861, se dice que en los contratos de prenda e hipoteca se pueden garantizar todo tipo de obligaciones, estén sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias.

— La cosa entregada en Garantía de la prenda (1864), pueden ser entregadas en garantía: las cosas muebles, que sean susceptibles de posesión y por lo tanto cosas corporales, que estén en el tráfico jurídico, (que se puedan vender). Siendo en ningún caso susceptible de prenda los animales de compañía.

⁹ Luis dice que es peligroso ser fiador, dado que responden con todo tu patrimonio, mientras que, en la prenda de un tercero, se da que solo respondes con ese bien. Además, estas garantías son indivisibles, por lo que hasta que no se paga el crédito o venden no se extinguen las garantías.

Lección XI Derechos reales de Garantía

Capítulo XXIX La Prenda

50a. Varios problemas planteados con relación a la prenda

— Las prendas irregulares, se da si el objeto de la prenda es dinero o cosas consumibles, ¿pueden ser objeto? Técnicamente no, pero sin embargo se admiten la prenda irregular con el fundamento de que el acreedor adquiere la propiedad de las misma, y tendrá que entregar otro tanto de la misma especie y calidad (roza el pacto comisorio).

Se entiende que, por ejemplo, tengo una deuda de 100.000€, y en prenda entrego unas cosas consumibles de valor de 150.000€, si el deudor no pago ¿debo devolver algo al deudor? Si, 50.000€ en mismo género y calidad.

Luego la prenda de dinero, no se encuentra ninguna diferencia con la prenda, en una sentencia se otorga una prenda de dinero, el cual si no lo paga podría quedarse con la cantidad en cuestión, esta significaría el pago de la obligación (es un lio, nos centramos en la de cosa consumible), de esta queda pendiente y hay sentencias de ello.

Las cosas futuras no pueden ser objeto de prenda, dado que el deudor no puede entregar algo que no existe en ese momento.

51. Elementos formales

Si falla uno de estos no hay prenda

51a. Que la cosa pignorada sea entregada al acreedor.

Se admite que la cosa pignorada sea entregada a un tercero como acuerdo entre acreedor y poseedor, lo importante es que el propietario deje de tener la posesión efectiva de la cosa.

51b. Que el contrato de prenda se haga por escrito.

El 1865, considera que este derecho no surge si no consta por escritura pública la constitución de la prenda, por lo que ha de hacerse por escritura pública (ante notario).

51c. Que se haga costar el importe de la deuda garantizada.

En el documento público ha de constar el importe de la deuda asegurada.

51d. Que la cosa pignorada sea descrita de tal manera que pueda ser identificada.

Capítulo XXIX C. Contenido del derecho real de prenda

Distinguimos dos fases, primero, la FASE DE SEGURIDAD y segundo la FASE DE REALIZACION DE VALOR.

La **fase de seguridad** abarca desde la constitución de la prenda, hasta el momento en el que la deuda garantizada sea incumplida, es decir en todo este momento se da en todo el momento en el que el acreedor tiene la cosa; en este momento tiene el acreedor varios derechos y obligaciones:

- El de **poseer la cosa**, sin que el deudor no pierda la propiedad de la misma (por lo que puede el deudor venderla, 1869).
- El acreedor tiene derecho a ejecutar las acciones que competan al dueño de la cosa pignorada para protegerla o reclamarla ante terceros, por lo que puede ejecutar por ejemplo la acción reivindicatoria u cualquier otra, como efecto de la Eficacia Erga Omnes del ser un derecho real, a esto también se le llama **derecho de persecución** de la cosa.
- El acreedor tiene **derecho de retención** de la cosa, y consiste en que mientras el deudor no le pague puede retener la cosa.
- Tiene la obligación de no usar la cosa otorgada en prenda, sin autorización del mismo.
- El acreedor está obligado a cuidar de la cosa con la diligencia de un buen padre de familia.
- Tiene derecho al abono de los gastos hechos para la conservación de la cosa.
- El acreedor es responsable de la pérdida o deterioro de la cosa.
- El acreedor tiene un derecho de disfrute de la cosa, según la compensación anticrética.

Lección XI Derechos reales de Garantía

Capítulo XXIX La Prenda

- El acreedor puede ceder el crédito pignorado (el que está garantizado por la prenda implicando también la garantía, por lo que el que recibe el crédito también la garantía [1528CC]).

La **fase de la realización de valor** es en la que vencida la obligación asegurada se enajenan las cosas entregadas en prenda para pagar al acreedor (1888), esta comprende dos acciones del acreedor, el derecho de vender la cosa en prenda, y el derecho a cobrarse con el precio de la cosa.

La prenda se ejecutará según el 1872, que dice que: “El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso (en caso de tercero). Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito”.

Una vez se venda la prenda a quien sea, con el precio de la venta se cobra el acreedor, teniendo un derecho de preferencia, con exclusión de los demás acreedores del deudor, si con el dinero de la venta sobrara dinero este se le entrega al deudor. Una vez se le paga al acreedor o se cobra se extingue este derecho real de garantía (si se paga ha de devolverlo).

Capítulo XXIX D. Extinción del derecho de prenda

La primera causa para que esta ocurra, es que se extinga la obligación que garantiza.

La segunda consistente en la destrucción de la cosa y entregada en prenda (de forma involuntaria sin culpa del acreedor, la obligación subsiste).

La tercera es por la renuncia del acreedor pignoraticio, esta hace que desaparezca la prenda, pero no la obligación.

La cuarta es por el 1191 del Código Civil, por el cual: “Se presumirá remitida la obligación accesoria de prenda cuando la cosa pignorada, después de entregada al acreedor, se hallare en poder del deudor”. Esta podría identificarse con una condonación tacita.

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXX Concepto y caracteres. Clases

Para entender esta no vamos a ver solo el código civil sino también la Ley hipotecaria que es la que regula esta, esta última nació para crear el registro de la propiedad, se llamó así porque iba orientada a la hipoteca.

Podemos definir la hipoteca como un **derecho real de garantía, que recae sobre un bien inmueble, y faculta a su titular para obtener mediante su venta la realización del valor de dicho inmueble**; que como ya dijimos significa convertirlo en dinero por medio de la venta.

Y con el dinero así conseguido se cobrará la obligación garantizada, cualquiera que sea en ese momento el poseedor o propietario del inmueble hipotecado.

La regulación legal se da en el mismo Código Civil en los 1874-1880 son los preceptos básicos, que se regulan en mayor parte en la LEY HIPOTECARIA y a ella nos referiremos en los artículos 104 a 197 en los que se regula la hipoteca.

Los caracteres de la hipoteca son que es un derecho real, en su elemento interno que es el poder inmediato del titular del derecho sobre la cosa, se da que este elemento tiene una diferencia, y es que en esta no hay un poder inmediato sobre la cosa por el acreedor hipotecario, ahora bien este poder inmediato que se transforma no es la posesión del bien inmueble dado que continua en poder del deudor, sino que consiste en la posibilidad de instar la venta del bien inmueble hipotecado incluso con la oposición del poseedor de la cosa.

Esta surge como garantía de un crédito, que cuando se incumple al igual que en la prenda se venderá la cosa, dándose que se cobre con ella.

El artículo 1876CC en relación con este poder anterior, explica que ese poder inmediato se transforma en el de **poder instar la venta** y en relación con esto, nos dice que sujeta de forma directa los bienes, lo que nos dice que el incumplimiento del deudor significa la venta por los medios legales, para la venta del mismo.

La eficacia erga omnes es un derecho de persecución, con lo cual quien quiera que tenga el bien inmueble, sea el deudor, o aquel a quien se lo ha vendido, en caso de incumplir el acreedor puede instar la venta de la cosa.

- 1.- La primera nota por tanto es que es un **derecho real**.
- 2.- Segundo es un derecho **real inmobiliario**, por lo que solo puede recaer sobre un bien inmueble, el 1874 nos dice que solo podrán ser los bienes inmuebles y los derechos reales que recaigan sobre derechos reales.
- 3.- La tercera nota es que es un **derecho real de garantía**, por lo que la hipoteca tiene el sentido de servir de garantía a un crédito.

A los créditos garantizados con hipoteca, nos referimos como crédito hipotecario, los cuales son los garantizados con esta.

Además, la hipoteca es un derecho real accesorio al igual que la prenda, si el crédito se extingue se acaba la hipoteca, y si el crédito se vende se vende con la hipoteca.

El 1528 nos indica que la venta de un crédito transmite todos sus derechos accesorios (prenda, hipoteca, etc.)

- 4.- Es un derecho real sin desplazamiento posesorio, por lo que el poseedor mantiene la posesión del bien inmueble.

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXX Concepto y caracteres. Clases

5.- Es un derecho de constitución registral según el 1875, que indica que además del 1857 (requisitos básicos del contrato) es necesario que sea inscrito en el registro de la propiedad, y nace no por el contrato, sino por la inscripción en el registro de la propiedad, que entonces ubicara el derecho de hipoteca.

Por lo que, si se hace una venta, se requiere el título y el modo por el cual nace el derecho de propiedad, y puede convenir inscribirlo, pero no se requiere, tampoco para el usufructo que nace con su título constitutivo, por lo que el registro de la propiedad sirve para demostrar derechos reales, pero no nace en el ninguno, excepto uno la hipoteca, que nace con su inscripción en el registro de la propiedad (hay otro que es el derecho de superficie).

6.- Especialidad o determinación de la hipoteca, esto quiere decir que en el contrato que se haga entre el acreedor hipotecario y el propietario ha de determinarse dos cosas: el importe de la obligación asegurada y el inmueble sobre el que recae la hipoteca.

7.- Es un derecho indivisible, que por el 1860CC se da que *una persona AA es deudor de un préstamo a BB. La señorita BB le dio un préstamo de un millón de euros al señor AA, como garantía de que se va a devolver AA establece que sobre su finca rústica en el campo se establezca una hipoteca, pasando a ser BB el titular de la hipoteca o acreedor hipotecario; en caso de incumplimiento con la venta de la finca se le pagara a BB entendiendo que esta tiene mayor valor que la deuda. AA muere y deja tres herederos: AB, AC, AD; por lo que a cada uno de estos les queda una deuda le quedan 333000€, se da que AB le paga a BB sus 333.000€ ¿se cancela la hipoteca? No hasta que los tres no paguen su parte, por lo que si AB y AC pagan hasta que AD pague no se cancela la hipoteca, esta se extingue cuando la hipoteca se cancele expresamente en el registro de la propiedad.*

Digamos que, en vez de morir AA, el que muere es BB y se lo hereda BA, BC y BD, hasta que AA no les pague a los tres la hipoteca no se cancela, por lo que pagarle a BA, no se cancela la hipoteca.

8.- Transmisibilidad del derecho de hipoteca, lo que se transmite es el crédito con el derecho de hipoteca según el 1528.

Capítulo XXX A. Clases de hipoteca

Hay diversos criterios para distinguir la hipoteca:

1.- **Por el origen de la hipoteca**, se divide en hipotecas voluntarias y las legales, nos centramos en las voluntarias y se da en el 137LH.

Las voluntarias se regulan en el 138LH y son las que se crean por voluntad de los particulares, siendo hipotecas expresas, en las que se requiere escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad. Frente a estas aparecen las legales, las cuales son impuestas por la ley, no es que nazca directa de esta, sino que en este caso la ley hipotecaria, permite que alguien pueda constituir forzosamente una hipoteca, siendo también una hipoteca expresa (ej. Art. 168LH).

2.- **Por la forma de la hipoteca**, en esta se habla de hipotecas expresas y de hipotecas tácitas; las expresas son las que requieren escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad, que son de las que hemos hablado, hay todas las hipotecas sean legales o voluntarias son expresas. Pero hace tiempo existieron hipotecas tácitas, que eran en las que la ley sin escritura pública ni inscripción sujetaba al cumplimiento de una obligación todos los bienes del deudor.

3.- **Por el contenido de la hipoteca**, son las ordinarias y las de seguridad. Las hipotecas ordinarias, son las normales y garantizan obligaciones ya contraídas y perfectamente determinadas en todos sus extremos; las de seguridad son las que garantizan obligaciones de existencia dudosa o indeterminada en alguno de sus extremos.

Lección XII La Hipoteca
Capítulo XXXI La constitución de la hipoteca

Capítulo XXXI La constitución de la hipoteca

La constitución del derecho real de hipoteca, nuestro modelo es una voluntaria, expresa y ordinaria. Con carácter general se constituye mediante un contrato estipulado entre el acreedor hipotecario y el hipotecante.

Capítulo XXXI A. Elementos personales, formales y reales del contrato

1.- En los **elementos personales**, el primer personaje en esta historia es el acreedor hipotecario el cual es el titular del crédito, el cual es el acreedor del crédito y a la vez el titular del derecho real de hipoteca, este es una de las partes del contrato de hipoteca. La otra parte será el deudor, el cual si es de un préstamo será el prestatario; este será el que tiene que pagar la obligación, por tanto, el deudor en el contrato de hipoteca hace este contrato para el acreedor, señalando un bien inmueble suyo como garantía de la hipoteca.

El deudor sigue siendo propietario del bien hipotecado, siendo poseedor también del mismo, por lo que no hay traspaso posesorio. Junto con la propiedad, el deudor ha de tener la libre disposición de la cosa a hipotecar, por lo que pueda venderla y no este limitado por una prohibición de venderla.

Se puede contar con una tercera persona, dado que un tercero extraño a la obligación y distinto del deudor sea el que ofrezca la cosa hipotecada, por lo que estos pueden por el 1857CC, artículo que ya vimos en la prenda.

En este caso al contrario del abal, este pagará toda la deuda, solo con el bien garante, no con todos sus bienes ni con todo su patrimonio, solo recae sobre ese bien.

2.- En cuanto a los **elementos reales** del contrato, en estos por un lado tenemos la obligación de la que puede ser objeto de la garantía hipotecaria y segundo los bienes inmuebles susceptibles de ser gravados con hipoteca. Estas **obligaciones** por el 1861 se dice que estas pueden ser toda clase de obligaciones y se regula con desarrollo en el 142LH.

Hago una hipoteca sobre una obligación que tiene de termino que te doy un 10.000€ si España nace el mundial, y lo garantizo con hipoteca, por lo que la hipoteca nace desde el principio y si no se cumple nunca la condición suspensiva, se podrá cancelar la hipoteca en el registro.

En la resolutoria, esta tiene sentido solo si se cumple, esta desaparece si se cumple la cláusula, por lo que además de devolver el 10.000€ que te he dado, la hipoteca recae sobre estos.

Normalmente, estas nacen como garantía por el pago de una suma de dinero, *Un banco le presta dinero a alguien que pone de garantía un bien inmueble suyo.*

El segundo elemento real es el **bien**, este derecho puede recaer **sobre bienes inmuebles** (fincas, apartamentos, etc.), todos los del 334CC. En relación con los bienes inmuebles se dan también ciertos casos especiales:

— ¿Se pueden imponer varias hipotecas sobre un bien inmueble? Si, *digamos que PA le da un préstamo a SS y este último pone de garante su finca de dos millones de euros como garantía, siendo el importe de la deuda de 500.000€, ahora SS establece una segunda deuda con PB, de 1.000.000, siendo válida dado que la finca aguanta ambas deudas con su valor.* Se da que la primera hipoteca es superior a la segunda, por lo que si la primera es del 07-10-22 y la segunda del 01-05-23 se da que la anterior es superior.

Si a no le paga la deuda a PB, este insta a la venta de la finca para cobrarse su 1.000.000€ ¿Qué pasa con la PA? Se da que la primera hipoteca subsiste.

Y si al que no le paga es a PA, todas las de rango inferior, es decir, la de PB desaparecen.

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXXI La constitución de la hipoteca

Si desaparecen las hipotecas de rango inferior la de superior permanece como arras, pero si la que se anula es la superior, las inferiores también desaparecen.

— Otra regla especial es la de los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, que se da en el retracto convencional, si recordamos se podía dar una venta con retracto, por la cual el vendedor tiene un plazo para poder recuperar la cosa, esto es lo que vimos en Civil I es por un pacto de retracto ¿El comprador, que tiene una especie de propiedad provisional, puede hipotecar la finca? Si, pero si el vendedor ejerce ese pacto y recupera la finca se extingue la hipoteca, no viéndose este afectado por la hipoteca.

El segundo objeto son los **derechos reales** sobre cosa ajena,

— Se puede sobre un **usufructo**, por lo que el problema de esta hipoteca es que tiene el límite del usufructo, el usufructuario puede hipotecar su derecho, pero se da que cuando se extinga su derecho de usufructo y por tanto la cosa vuelve al propietario, se extingue también la hipoteca.

— También es curiosa la **hipoteca** sobre la nuda propiedad, esta significa que en ese momento el nudo propietario no tiene nada ¿tiene sentido hipotecar esta nuda propiedad? Cuando se venda esta nuda propiedad, pareciera que no tiene valor, dado que nadie va a comprar un derecho por el que no va a recibir nada, el sentido de hacer esto viene por el hecho de que tarde o temprano el usufructo vuelve, convirtiendo esta nuda propiedad en una propiedad plena.

— También es curiosa la subhipoteca, es decir si se hipoteca la propia hipoteca, la persona que como acreedora obtiene garantía de una cosa, pero luego como garantía frente a un tercer del que es deudor, se lo garantiza mediante este derecho *AA le pide un préstamo a BB y le pone una hipoteca a la cosa ÑA, y BB es a la vez deudor de CC y pone una hipoteca sobre la hipoteca de ÑA*, si se extingue la hipoteca se extingue la subhipoteca, siendo la hipoteca de AA con BB la hipoteca y la de BB con CC la subhipoteca.

Bienes que **no pueden** ser hipotecados:

Mas que bienes no pueden ser hipotecados, es que derechos, porque los bienes que no pueden ser hipotecados son los que no están en el comercio o el deudor no puede disponer de ellos, pero en los derechos reales, no pueden ser hipotecados las servidumbres, al menos que se hipoteque en conjunto con el previo dominante, tampoco puede ser hipotecado el usufructo legal, tampoco pueden hipotecarse el uso y la habitación.

3.- **Los elementos formales**, son el otorgamiento en escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad de este derecho.

Solo cuando se inscriba en el registro nace la hipoteca, fuera de este no nace la misma, esto se llama inscripción constitutiva.

Capítulo XXXI B. Pacto de limitación de responsabilidad a los bienes hipotecados.

Esto lo vemos en el 105 de la ley hipotecaria, la idea esencial es que la hipoteca puede ponerse en todo tipo de obligaciones, pero se da que la hipoteca no altera el régimen de responsabilidad del deudor que se da en el 1911CC.

Esto significa que en principio el acreedor se cobra con el bien hipotecado, pero que pasa si por el motivo que sea no puede cobrar la totalidad de la deuda con la ejecución de la hipoteca *me debes un millón y la hipoteca se ha devuelto y solo vale 500.000€* en estos casos el acreedor hipotecario pasa a ser un acreedor más, pero el deudor sigue respondiendo con todos sus bienes.

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXXII Extensión del derecho de hipoteca

Sin embargo, en el propio contrato de hipoteca se puede imponer un pacto de limitación a los bienes hipotecados, esto significa que la responsabilidad del deudor queda limitada exclusivamente a los bienes de los inmuebles hipotecados, y no alcanza a los demás bienes personales del deudor por *lo que si en el ejemplo anterior el acreedor no cobra los 500.000€ con este pacto.*

Capítulo XXXII Extensión del derecho de hipoteca

Aquí hay dos puntos a considerar, hasta qué punto la obligación queda garantizada, y hasta qué punto los bienes hipotecados quedan afectados en garantía de la obligación.

1.- En cuanto **a la obligación garantizada**, la hipoteca garantiza o comprende el capital, los intereses y las costas; por tanto, si es un préstamo la hipoteca comprende la deuda completa (préstamo+intereses).

El capital, la hipoteca garantiza el cumplimiento de una obligación hasta la cuantía de la misma, y que tiene que aparecer esa cuantía en la escritura de hipoteca y por tanto en el registro de la propiedad (12LH).

Los intereses, la hipoteca garantiza también el pago de los intereses, salvo que expresamente se hubiera expresado lo contrario en la escritura de hipoteca. La excepción a esto se da con el tercer poseedor, hablamos de un tercer poseedor de la hipoteca, cuando la finca gravada con la hipoteca ha pasado a manos de un tercero. ¿Qué pasa con la ejecución de la hipoteca (venta del mismo) y el bien está en manos de un tercero poseedor¹⁰? Si la finca pasa a manos de un tercero, el acreedor de la hipoteca se dirige frente al bien y por tanto se produce la ejecución, vendiéndose el bien para pagarse al acreedor y los intereses; con la excepción de hay una limitación frente a los intereses, dado que la venta del bien no pagase la totalidad de los intereses solo una parte y esto aparece en el 114LH, asegurando solo los intereses de los dos últimos años, y los que correspondan a la anualidad en la que ha sido vencida.

Las costas y gastos son aquellas cantidades que se originan como consecuencia de haber ido el acreedor a la vía ejecutiva, estos son los gastos de hacerlo, tanto por vía judicial como por la notarial. Estas costas y gastos en principio no están cubiertas por la hipoteca a no ser que haya un pacto para ello (este nunca suelo faltar)

2.- Hasta qué **punto los bienes gravados por la hipoteca quedan afectados** en garantía de la obligación, se habla entonces de extensión objetiva de la hipoteca; aquí se trata de precisar si se van a considerar incluidos o no dentro de la hipoteca, determinados elementos introducidos en el inmueble, o determinadas alteraciones físicas del bien o los frutos y rentas que este hubiese podido generar.

Imaginemos que hay una finca rustica si el deudor TT incumple lo que pasa es que el acreedor KK ejecutara la hipoteca ¿Qué pasa si el deudor después de haber hecho la hipoteca ha construido una casa? Hemos de estudiar si esta está incluida o no dentro de la hipoteca.

Imaginemos que por la finca pasa un rio que lleva un terreno que se incorpora a la finca ¿Cuándo se vende se vende la finca con o sin la adhesión?

Los frutos siempre están fuera de la hipoteca.

Distinguimos entre extensión natural de la hipoteca y la extensión pactada de la hipoteca.

1.- El 109LH nos da la EXTENSION NATURAL DE LA HIPOTECA y son los elementos que se considera que de forma natural esta incorporados al bien sin que haga falta decir nada (salvo pacto contrario).

¹⁰ Poseedor o propietario da igual

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXXII Extensión del derecho de hipoteca

En este sentido este artículo nos dice que esta comprende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las obligaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados.

— Accesiones naturales, como dice el 109LH estas son las agregaciones de terrenos por obra de la naturaleza.

— Las Mejoras, se pone el 109L en relación con el 110LH, hablando entonces de mejoras útiles y de recreo, estas son: las nuevas plantaciones, obras de riesgo o desagüe, obras de reparación, obras de seguridad, obras de comodidad y adorno; a estas son a las que llamamos mejoras útiles o de adorno (de recreo podría ser construir una piscina).

En cuanto a la elevación de nuevas plantas de sobre un edificio ya construido hipotecado, la hipoteca comprende esas nuevas plantas, en cambio está excluido de la hipoteca la nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere (antes cuando se hizo la hipoteca).

— Las indemnizaciones debidas al propietario, están en el 110.2LH, esto significa que la hipoteca se extiende a las indemnizaciones debidas al propietario de los bienes hipotecados por razón de estos, siempre que el siniestro u hecho que los motivara haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca.

2.- EXTENSION PACTADA DE LA HIPOTECA, cuando hablamos de estos los vemos en el 111LH, el cual nos enumera una serie de elementos a los que la hipoteca no se extiende salvo pacto en contrario, por tanto, son elementos que por definición no forman parte de la extensión natural, pero sí que pueden incorporarse por pacto.

Estos bienes son:

— Los objetos muebles que se encuentren colocados de forma permanente en la finca hipotecada bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto. Por tanto, en principio estos bienes no forman parte de la extensión natural, salvo que se pacte, en ese caso se podrían vender con el bien inmueble. Estos se venderán a la vez con el bien en totalidad,

estas son las llamadas pertenencias del 334CC y son las que se venden y hay una excepción a esto. En el número 1 del 111LH se excluyen de la extensión pactada a aquellos bienes muebles que no pueden separarse sin quebranto o deterioro del bien, estos formarían parte de la extensión natural de la hipoteca.

— Los frutos de la finca, en principio no forman parte de la extensión natural de la hipoteca, por lo que normalmente están fuera de la misma, para que estén dentro es necesario pacto, por lo que se puede pactar que la hipoteca se extienda a los frutos.

— Se puede además pactar que las rentas vencidas y no pagadas al tiempo de ejecución de la hipoteca formen parte de la extensión de la misma

Artículo 111. LH

Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

Primero. Los animales colocados o destinados en una finca dedicada a la explotación ganadera, industrial o de recreo.

No cabe el pacto de extensión de la hipoteca a los animales de compañía.

Primero bis. Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

Segundo. Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

Tercero. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Capítulo XXXIII Especialidad e indivisibilidad en la hipoteca

Capítulo XXXIII A. Hipoteca de varias fincas en garantía de un solo crédito (119,120, 121 LH)

En estas se garantizan varias fincas para un solo crédito, por lo que en la escritura de hipoteca se inscribirá la cantidad de gravamen de la que cada una de ellas ha de cubrir. Por lo que se reparte parte del crédito por cada uno de ellos, de modo que cada una responde por su parte.

DD pide un préstamo de 300.000€ y de garante pone 3 fincas de la que cada finca responde de 100.000€, pero esto servirá solo frente a terceros, pero en la relación entre deudor y acreedor se da que se hará como si no se hubiera creado la misma. Esto sirve para cuando estas fincas se vendan a tercero, en este caso si se da incumplimiento la finca solo responde por el valor establecido en la escritura pública, pero es indivisible en la entre relación deudor y acreedor.

Capítulo XXXIII B. Supuestos de división de la finca hipotecada (123LH)

Si una finca se divide en dos o más, en este caso no se distribuye para nada el crédito hipotecario.

PC tiene una finca y contrae una deuda de 3 millones y la finca es garante, si se da que lo divide en dos, el acreedor puede dirigirse a la totalidad, siendo indivisible.

Capítulo XXXIV Compraventa de la finca hipotecada

Los dos problemas que genera esto, es que pasa con ese tercero que la compra ¿se vuelve deudor personal?; y la segunda es ¿Qué pasa con el precio de la compraventa?

Capítulo XXXIV A. La situación del tercero ¿deudor personal?

Este tercer poseedor (el que ha comprado el bien hipotecado), no es deudor personal, pero el acreedor se puede dirigir a él por el bien hipotecado, le podría suceder que, si el bien no es suficiente para pagar la deuda, no se pueda dirigir a él, el acreedor.

La compraventa puede incluir un convenio de asunción de deuda, en el 118.1LH, aplicándolo vemos como el comprador a partir de este convenio se convierte también en deudor personal, quedando el deudor primitivo (el anterior) liberado. Quedando ya no solo el bien sino con todo su patrimonio frente a la deuda.

Artículo 118.1LH

En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito. [...]

Capítulo XXXIV B. En cuanto al precio de la compraventa

Se da que habrá de bajarlo, dándose que la posibilidad más normal **es reducir el valor de la venta el importe de la obligación asegurada.**

Luego se puede establecer dos tipos de pactos, o bien uno en el que se baja simplemente el precio de la venta o bien una segunda opción, en la que se le reduce a la compra el importe de la obligación con la condición de que, si el deudor cumple con la hipoteca, se dé que deba de darle este importe deducido.

Si la finca se vende por 10 y se reserva el comprado 5 por si el vendedor no cumple, se da que se tiene esta reserva, luego si cumple hay dos opciones según pacto, o bien se le da esos 5 o bien nada de nada.

Lo normal es que en las ventas de esta se haga un pacto en el que el comprador se hace una reserva que no le da para que en caso de impago de la obligación de la que el bien es garante, se pague con ello.

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXXV Derechos del acreedor antes del vencimiento de la deuda

AA vende su casa hipotecada a BB el cual se reserva parte del importe, por lo que cuando AA pague la obligación y extinga la hipoteca BB le ha de pagar esa reserva. ¿Y si AA no cumple con la deuda hipotecaria? Lo que hace en este caso BB es pagarle a al acreedor hipotecario con ese importe por lo que no se ejecuta la hipoteca¹¹.

Capítulo XXXV Derechos del acreedor antes del vencimiento de la deuda

El supuesto normal en esta es que el deudor ha de pagar la hipoteca, estamos en una fase previa al incumplimiento o cumplimiento, este tiene estos derechos:

1.- **Derecho a que la garantía hipotecaria**, sea mantenida sin menoscabo, en otras palabras, que el bien no sufra para que cuando sea ejecutado este en las mismas condiciones que cuando se estableció la hipoteca, siendo este derecho llamado como acción DE DEVASTACION y se da en el 117LH (frente al deudor o un tercero).

Los supuestos para que el acreedor pueda ejercitar la acción de devastación, son cuando se da el deterioro de la finca hipotecada, sea físico o jurídico, con la consiguiente disminución del valor de la finca. Este deterioro puede bien ser material, como es la privación de la misma de sus recursos materiales, o someterla a una explotación antieconómica, además de omitir actos de conservación de la finca u omitir actos de defensa legal frente prospectaciones de terceros (EJ no ejercita la acción negatoria).

Son por lo tanto frente a aquellos actos que hace el propietario que pueden disminuir el valor, pudiendo este deterioro ser uno que ya se ha producido o que aun sin producirse es razonablemente predecible.

Luego para el ejercicio de la misma además de que haya deterioro se da un segundo requisito, que es que sé de qué este deterioro tenga dolo o culpa por parte del deudor.

Cuando ejercita esta acción, el acreedor hipotecario puede pedir varias medidas, en el susodicho artículo se establecen dos medidas una de menos gravedad y otra mayor: la primera es la —Conminación Judicial, consiste en que el juez dictara una resolución judicial y mandara al propietario a hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño. La otra medida más fuerte es —Poner el inmueble bajo administración judicial, si el propietario insiste en no hacer caso en lo anterior, se le quita al deudor y se pone en manos de un tercero nombrado por el juez.

2.- **Ceder el crédito garantizado con hipoteca**, el acreedor puede ceder el derecho garantizado con hipoteca. Esto consiste en que el acreedor puede perfectamente vender el crédito y como la hipoteca es accesoria la venta del crédito implica la venta conjunta de la hipoteca. De acuerdo con el 149LH se requiere ciertos requisitos para que ese sea el nuevo titular de la hipoteca.

3.- **Preferencia o prelación para el cobro**, cuando se venda el bien el acreedor hipotecario tiene una preferencia o prelación frente a los demás créditos, por lo que este tiene preferencia para el cobro una vez que se venda el bien hipotecado, la normativa del código civil aparece en 1923.3 y 1927, además de la regulación que se da en la ley concursal (derecho mercantil).

La regulación de la que hace esta ley de esta prelación del crédito es distinta a la del Código Civil (los artículos anteriores deberían estar derogados).

El rango becario, se da ¿Qué pasa si sobre un bien recaen varias hipotecas?, todas tienen preferencia, pero para establecer la preferencia entre ellas para el cobro, se hará según la fecha en el registro.

¹¹ 1. Supuesto adicional cortesía del viejo que se sienta en primera fila:
La subrogación de la hipoteca a otra entidad bancaria se da en el 1911CC

Lección XII La Hipoteca

Capítulo XXXVI Derechos del acreedor posteriores al incumplimiento de la deuda

Cuando hay varias hipotecas a la de fecha más antigua será la hipoteca primera, que tendrá rango primero, a la segunda será la hipoteca segunda y tendrá rango segundo y así secundariamente.

Si se incumple la hipoteca segunda ¿qué pasa con la primera y la tercera? La tercera se extingue mientras la primera subsiste (todas las deudas subsisten si no hay suficiente para pagar). El que compre el bien lo recibe con la carga de la hipoteca primera.

Si lo incumplido fuera la tercera se hubiera vendido con las hipotecas primera y segunda subrogándose el comprador a las dos.

Capítulo XXXVI Derechos del acreedor posteriores al incumplimiento de la deuda

Esta es la fase de conversión en valor, se da cuando el bien sobre el que recae la hipoteca ha de ser vender. Fases:

1.- Se olvida el acreedor de la hipoteca e ir por la jurisdicción ordinaria como si fuera un acreedor más, siendo una ejecución universal, la otra opción que nos interesa es el **ejercicio de la acción hipotecaria**. Esta segunda que es la que tiene más sentido, consiste en ir directamente a por el bien sobre el que recae la hipoteca y con eso cobrarse. El ejercicio de esta acción se puede hacer de dos formas: Judicialmente, entonces uno acude para ejecutarla a la ley de enjuiciamiento civil. O bien por vía notarial, por la cual se haga una venta notarial del bien hipotecario.

— **Vía judicial para la venta**, la ley de enjuiciamiento civil en sus artículos 517 y SS, aquí lo importante es probar la existencia de la hipoteca; dentro de estas normas hay que tener en cuenta las normas sobre ejecución dineraria, art 571 y SS, con las especialidades que la propia ley de enjuiciamiento civil introduce en relación con la ejecución sobre bienes hipotecados, en los artículos 681 y SS. El más interesante de esta ley es el 682 el cual establece los requisitos para que se pueda hacer la ejecución hipotecaria por esta vía: 1-Que la ejecución se dirija única y exclusivamente contra el bien hipotecado que es garantía de la deuda que se ha incumplido; 2-Que en el título constitutivo de la hipoteca se determine el precio en el que se valora el bien hipotecado, este precio servirá de tipo para la subasta; 3-Que en la escritura se conste un domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones.

El bien se convertirá en dinero, a través de la subasta judicial que se regula en los artículos 681 y SS; cuando no se presenta ningún postor, ocurre que la ley de enjuiciamiento civil realiza el darle el bien directamente al acreedor.

Los efectos de esta subasta es que el precio de la subasta se le entregará al acreedor para que se cobre, y con lo que sobre de esto se les dará a los demás acreedores o bien al deudor.

Hay otros efectos que son registrales o sustantivos: 1-El bien se inscribe en el registro de la propiedad a nombre del adjudicatario (postor que gana) 2-Las hipotecas de rango superior a la hipoteca ejecutada subsiste y el adjudicatario se subroga en ellas 3-Las hipotecas de rango inferior, se extinguen.

— **Vía notarial para la venta**, esta es una venta del bien ante notario y podemos ver en el 129 de la Ley hipotecaria, en esta es preciso que la venta extrajudicial se haya previsto expresamente en la escritura de constitución de la hipoteca, también como en el caso anterior en la escritura se debe venir previsto el precio de tasación, a partir de este iniciara la subasta; además la venta extrajudicial solo podrá aplicarse a la hipoteca cuyas cuantía aparezca inicialmente determinada, no siendo aplicable a las de terminación suspensiva o futuras, porque se desconoce el importe.

La venta se realizará mediante una subasta de carácter electrónico que tendrá lugar en el portal de subastas que ha tal efecto dispondrá la agencia oficial, “Boletín Oficial Del Estado”. Se le otorga documento al comprador para que pueda inscribirlo en el registro de la propiedad.

Lección XII La Hipoteca
Capítulo XXXVII Extinción derecho real de hipoteca

Capítulo XXXVII Extinción derecho real de hipoteca

Hay dos grupos de causas de extinción: Cuando se extinga la obligación garantizada y las causas de extinción específicas de la hipoteca.

Capítulo XXXVII A. Cuando se extinga la obligación garantizada

Cuando la obligación se extingue se extingue la hipoteca, aplicándose el 1156CC; aquí a efectos prácticos se da que es necesario que se vaya al registro a retirarla, porque si no es como si la hipoteca siguiera viviendo. Por medio del “asiento de cancelación hipotecaria”.

Capítulo XXXVII B. Causas de extinción específicas de la hipoteca

Estas no tienen que ver de si subsiste la obligación garantizada:

- 1.- **Renuncia del acreedor**, por el artículo 6.2CC si el acreedor renuncia a la hipoteca esta se extingue, este acreedor se convierte en acreedor ordinario, dado que la obligación primera subsiste.
- 2.- **Por acuerdo**, entre deudor y acreedor, en el que acuerdan suprimir la hipoteca, subsistiendo la deuda¹², si el bien está en manos de un tercero el acuerdo con el tercero para la extinción de la hipoteca.
- 3.- **Perdida del bien hipotecado**, cuando se pierde el bien hipotecado se extingue la hipoteca 79.1LH¹³; en esta el dinero que se dé por la pérdida va a pagar la deuda.
- 3.- Cuando se da una ejecución hipotecaria, se da que tras el incumplimiento se da la venta judicial o la venta notarial, con la que se vende el bien y se extingue la hipoteca.
- 4.- **Con la ejecución de una hipoteca de rango preferente**, dándose que como la hipoteca anterior es preferente a la posterior, como mismos cuando se extingue la de grado preferente, lo que ocurre es que se extinguen todas las inferiores.
- 5.- **Confusión de derechos**, se da cuando acreedor y deudor son una misma persona.
- 6.- **La extinción de la hipoteca por prescripción**, es un precepto del 128LH que genera un problema aun sin respuesta, es dado que según este artículo la acción hipotecaria prescribe a los 20 años contados desde que pueda ser ejecutada la acción, sin embargo, sabemos que el plazo de prescripción del crédito normal es de 5 años. El problema es que *si se produce un incumplimiento de la obligación, el acreedor a los seis años le solicita el pago al deudor, se da que el crédito ha prescrito, pero que sin embargo la hipoteca no prescribe hasta los 20, pero debido a que el crédito ha prescrito la teoría dicta que no se puede ejecutar que la ley hipotecaria lo marca en 20 años* lo que hace la jurisprudencia es decir que como la hipoteca es una unidad, el crédito hipotecario, en vez de prescribir a los 5 años, lo hace hasta 20 años, por la duración de la hipoteca. Si un acreedor hace en vez de la acción hipotecaria, la ordinaria contra el deudor, en este caso lo que ocurre si lo pide a los 6 años se da que en este caso sí que ha prescrito, mientras que por la hipotecaria hasta los 20 años.

¹² Por ejemplo, no es la DACION EN PAGO, por la cual el deudor entrega una cosa distinta y el acreedor acepta, dado que esta cancela la deuda, no la hipoteca. En este caso se extingue la hipoteca, pero no la deuda.

¹³ Ejemplo una expropiación, en caso de esta la hipoteca se extingue, pero el dinero se destina al pago de la deuda.

Capítulo XXXVIII Hipotecas especiales

Hay multitud de estas, pero vamos a hablar solo de las hipotecas de máximo o de seguridad; en estas lo que nos encontramos es que en el momento en el que se hace la hipoteca no se sabe lo que el deudor tiene que pagar (el ejemplo más común es la hipoteca de cuentas corrientes), en estas no se sabe cuál es el importe, pero esta se hace con una serie de `precauciones; algunas de estas, son las hipotecas de cuentas corrientes, las hipotecas de obligación suspensiva, y las hipotecas de condición suspensiva.

Rasgos de las hipotecas de seguridad o de máximos:

- 1.- En la escritura y en el registro de la propiedad, queda fijado un máximo de responsabilidad, esto significa que queda determinada la parte de valor de la finca que en su día podrá dedicarse a la exención del crédito, siendo solo esa parte y no toda. En esta se da que cuando ya se sepa la cuantía de la obligación por incumplimiento la hipoteca solo responderá hasta el máximo, pero no más, aunque la deuda sea mayor.
- 2.- El crédito, cuando se hace la escritura de hipoteca, esta indeterminado en cuanto a su cuantía.
- 3.- El crédito garantizado ha de quedar al menos indicado en sus líneas fundamentales, pero no se sabe cuál va a ser su cuantía en el futuro.

Para ver algunos ejemplos de esto: vemos la hipoteca de las obligaciones futuras: *un deudor se compromete a entregar al acreedor lo que valga 1.000 kg de oro el 1 de junio cuando estamos en enero, y se hipoteca esto*. Es una obligación futura ya que no sabemos cuál va a ser el valor exacto del 1 de junio del oro, esto se puede hipotecar, significando que *el deudor hipoteca un bien inmueble de su propiedad, pero lo hipoteca hasta un máximo de responsabilidad* esto significa que en caso de incumplimiento de la obligación el bien responderá hasta un máximo X, aunque la obligación sea mayor. *Digamos que el bien vale 100.000 y el máximo es la mitad 50.000 llega el 1 de junio y en ese momento el 1.000kg de oro vale 1000.000, que el deudor no paga, dándose la hipoteca, ¿Si al vender el bien sale 200.000, cuanto ha de entregarse al acreedor? Solo 50.000 dado que es una hipoteca de máxima.*

El contrato de cuenta corriente de crédito consiste en que se tiene una cuenta por tiempo se da que hay que cuando se incorpora una hipoteca de cuenta corriente, el problema es que no sabemos cuánto hay, en estos lo que hace es que el deudor garantiza con esta cuenta corriente hasta un máximo por lo que el mismo banco emite un certificado. Por lo que no se sabe cuánto pagar hasta el cobro.

Lección XIII Derechos reales de adquisición preferente

Capítulo XXXIX Concepto de la adquisición preferente

Son aquellos derechos reales que permiten hacer la adquisición de una cosa, excluyendo o desplazando a cualquier otro probable adquirente.

Estos son derechos reales especiales, dado que lo más característicos de los derechos reales es la posesión de la cosa, en estos pasa igual que en la hipoteca ya que no se goza sobre la posesión de la cosa. Habiendo en este no un poder sobre el bien, sino la probabilidad de adquirir un bien con preferencia a cualquier otra persona. La eficacia Erga omnes de este es que este derecho resal es que se puede ejecutar frente a cualquiera.

Además, estos derechos reales cercenan la capacidad o facultad de disposición del propietario, por lo que el propietario no puede transmitir su bien a cualquiera sino solo al titular del derecho real de adquisición preferente.

Capítulo XXXIX A. Clases de derechos de adquisición preferente

—Por el tipo de derecho de adquisición preferente

- 1.- Tanteos, es un derecho de adquisición por el cual el titular excluye a cualquier otro posible adquirente, antes de que la cosa se haya vendido; dándose el supuesto en que queriendo el propietario vender la cosa y habiendo un derecho de tanteo, se da que si se ejecuta ese titular tendrá preferencia por encima del tercero, pagando el mismo precio que el tercero iba a pagar, en esta el propietario ha de comunicárselo al titular del tanteo.
- 2.- Retracto, es un derecho en el cual la cosa ya se ha vendido por el propietario al tercero, y en ese entonces cuando se da que hay un derecho de ese tipo sobre esa cosa, lo que significa es que el titular del derecho de retracto una vez vendida la cosa, este ejercita el derecho subrogándose en la posición del comprador, devolviéndole en ello el dinero al tercero¹⁴.

—Por el origen del derecho de adquisición preferente

- 1.- Tanteo y retractos legales, estos son los regulados por la ley, y serán de los que estudiaremos algunos.
- 2.- Tanteo y retractos de origen convencional, son aquellos que se fundamentan en el 1255 de la autonomía de la voluntad y que se constituyen en la voluntad de las partes *Ernesto pacta con Villalva que para el supuesto en el que pretenda de vender el chalé "la Lechuga", Ernesto podrá adquirirlo pagando el precio de venta proyectado por el tercero que desea comprarlo. Villalva se compromete que legado el caso le notificará a Ernesto su pretensión de vender y las condiciones de la venta, previéndose que Ernesto tendrá un plazo de 20 días desde la notificación de Villalva para decidir si compra o no el chalé "la lechuga".*

El pacto convencional otro ejemplo, pero ahora de retracto: *Villalva pacta con Marina para el supuesto en el que haya vendido el chalé "la lechuga" Villalva podrá adquirirlo pagando lo pagado y subrogándose en la posición del comprador. Se compromete marina a que una vez ocurrida la venta se establece que esta notificara a Villalva y le dará un plazo de 20 días para que Villalva decida si ejercer o no este derecho de retracto, si lo hace se subroga por el comprador y se queda con "la lechuga".*

¹⁴ No confundir con el pacto de retroventa, dado que en este se devuelve el bien al patrimonio del vendedor

Capítulo XL El retracto legal

Es el más importante, vamos a estudiar ahora los retractos legales, los cuales son los que concede el Código Civil, el concepto retracto legal, que sirve para todo, aparece en el 1521CC, que lo define como el derecho de subrogarse en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación de pago, el tribunal supremo en su sentencia del 18 de noviembre de 2013 dice que «el retracto legal, es el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa subrogándose en lugar del comprador»; las notas de esto, son que la ley atribuye a una determinada persona el derecho a adquirir a una persona el objeto de la venta; la segunda nota de esto es que el titular del retracto le reembolsa al tercero el precio pagado, y además el retrayente (titular del derecho) ocupa la posición jurídica del que adquirió la cosa objeto del retracto.

En el código civil se regulan muchos retractos legales y un solo tanteo que es en materia de censo.

Capítulo XL A. Retracto de comuneros

Este aparece definido en el 1522.1CC, este se define como: “El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos” por ejemplo: *Ernesto, María y Marina son copropietarios por partes iguales de la finca “Moll” siendo que cada uno tiene la cuota de 1/3, María vende a un tercero ajeno de la copropiedad su cuota, por lo que este tercero pasa a ser copropietario. Ernesto una vez hecha la venta en virtud de la ley puede ejecutar la acción de retracto, una vez hecha la venta y tras este se subroga en la posición del comprador teniendo ahora 2/3 la finalidad de este retracto en la copropiedad es para evitar la comunidad de propietarios, dado que el tema de la copropiedad esta visto de forma negativa por el Código Civil pero aceptado como situación transitoria, por lo que hace desaparecer de esta forma los comuneros.*

Los presupuestos para ejercerlo son:

- 1.- **Es que ha de ser una comunidad de cuotas** (versión romanista) en la que alguno de los comuneros o varios se subroga por la venta de otro.

Luego el TS ha indicado que el retracto de comuneros se puede aplicar a situaciones en la que no hay una comunidad jurídica sino económica, el caso típico es *una finca en la que una persona es dueña del arbolado y otra del suelo, lo que hay son dos propiedades distintas, pero si es ciertos que hay una unidad económica*, en estas unidades económicas el Tribunal supremo ha aplicado también este retracto por lo que si el dueño de uno de ellos vende su propiedad, el dueño de lo otro puede aplicar el retracto, subrogándose por el tercero comprador.

— No son comuneros y no tienen por tanto posibilidad de acreditar el derecho de retracto los titulares de derechos reales de goce (usufructo, etc.) dado que no hay una comunidad entre ellos, y en el caso en el que el nudo propietario venda su propiedad el usufructuario no tiene retracto.

— En los temas del usufructo de cuotas, que se da si un propietario usufructo su cuota, si otro propietario de la copropiedad vende su cuota a un tercero, el que puede ejercer el retracto es el nudo propietario que es el propietario y no el usufructuario (*Si en el caso de la finca “Moll” Ernesto forma un usufructo de su cuota, y María decide vender, lo que se da es que el derecho de retracto lo tiene Ernesto no el Usufructuario, si la propiedad se dividiera el usufructuario solo tendrá derecho a lo que le toque a la cuota usufructuada, en el caso de que Ernesto haga el retracto, lo que aumenta su cuota, favorece a él usufructuario, siendo de 2/3 ahora en vez de 1/3*).

- 2.- **El retrayente ha de justificar que es propietario de la cuota y por tanto copropietario**

Lección XIII Derechos reales de adquisición preferente

Capítulo XL El retracto legal

¿Que ha de darse entenderse por enajenación de la cuota?, entendiendo que esta ha de ser compraventa o una dación en pago, por lo que han de ser transmisiones a título oneroso, no funciona para las donaciones.

3.- **Enajenación consumada**, por la cual se ha dado la venta efectiva al tercero, siendo transmitida la propiedad y cumpliendo los requisitos para transmitirla (título modo).

Los plazos para este retracto de comuneros son de forma que ha de ejercitarse dentro del plazo legal, el cual es el del 1524CC por el cual ha de ser de nueve días, desde que se inscriba en el registro la compraventa de cuota y a su defecto desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento sobre de la venta (en el registro solo bienes inmuebles).

Artículo 1524. CC

No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.

Dentro de estos nueve días, cuyo conocimiento ha de demostrar el retrayente, esto tiene la peculiaridad de que no se exige por el Código Civil que se notifique, aunque esto se puede pactar, este ha de probar que se enteró y de la forma en la que se enteró, así como de las condiciones de la venta, a partir de ese momento comienza a correr el plazo de los nueve días (naturales no hábiles como en Derecho administrativo, por lo que los domingos cuentan).

Los **efectos de este retracto** son que: Si prospera la acción de retracto ejercido por este comunero, el retrayente se subroga en la posición del comprador¹⁵; viéndose convertido en propietario, de forma que el contrato de compraventa queda sin modificación.

En el caso de la venta judicial por ejercicio de la acción hipotecaria cualquiera de los demás copropietarios puede ejercer su derecho de retracto sobre la venta judicial.

Además, se dará que el retrayente habrá de pagar al comprador por el 1525 que se remite al 1518, el cual nos indica que ha de pagar el precio de la venta, los gastos del contrato y los gastos necesarios.

Si los que solicitan el derecho de retracto, lo hacen a prorrata de la proporción de la cuota que tienen, siendo contenido esto en el 1522.2CC.

Capítulo XL B. Retracto de colindantes

Este que aparece en el 1523 le da derecho de retracto a los dueños de las fincas colindantes cuando cabida exceda una estaría. Los requisitos para el ejercicio de este retracto es que

1.- Han de tratarse de fincas de naturaleza rustica, siendo fincas rusticas ambas fincas, se determina que la finca es rustica o urbana desde el concepto del TS en la rama civil, no del concepto administrativo

Criterios del TS para finca rustica:

- 1.- La situación o emplazamiento de la finca (urbana=ciudad; rustica=campo)
- 2.- Por el aprovechamiento o destino a explotación agrícola pecuaria o forestal son rustica, y las que se dedica a vivienda, comercio o industria es urbana.

Su se juntan las dos cosas se utiliza la naturaleza que sea más relevante para la naturaleza de la cosa.

2.- Que la venta de la finca se haga a un extraño, el 1523 no habla de extraño, pero se desprende obviamente del concepto de retracto.

¹⁵ Entendemos que extraño para la copropiedad significa que es un tercero que no es copropietario y es ajeno a la copropiedad.

Lección XIII Derechos reales de adquisición preferente

Capítulo XL El retracto legal

- 3.- La cabida de la finca rustica no ha exceder la hectárea, dándose que en el caso de la finca retrayente no influye su extensión.
- 4.- Que las dos fincas sean colindantes, eso dice el artículo 1524 el cual entiende por el TS que no hay fincas colindantes cuando hay extritas separaciones (barrancos y demás).

Los efectos del retracto son: La subrogación del retrayente en la posición del extraño que compra la finca menor de una estaría, por lo que el retrayente se subroga en la posición de este extraño; para el propietario de la finca retrayente ha de pagar al comprador los mismos conceptos del 1518CC (los de antes) y tiene un plazo de nueve días en las mismas condiciones anteriores.

Si se da una pluralidad de retrayentes (varias fincas colindantes lo ejercían) será preferido el del 1523.3 "Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las dos la tuvieran igual, el que primero lo solicite".

Capítulo XL C. Retracto de créditos litigiosos (no cae)

Paco tiene contra Gonzalo una deuda de 10.000€ pero Paco ha intentado cobrárselo y no quiere problemas, prefiere "pájaro en mano que ciento volando" por lo que vende la deuda a una empresa especializada en el cobro "De la luz" por 5.000€, en ese caso la empresa "de la luz" reclama el dinero a Gonzalo, para el Código Civil se da que para este crédito litigioso Gonzalo no paga los 10.000€ sino los 5.000€, protegiendo el Código Civil al deudor dado que considera que la empresa se ha aprovechado de la necesidad de Paco. Esto no es un retracto, pero el Código Civil lo llama retracto.

Capítulo XL D. Colisión de retractos

Cuando se da una colisión entre varias de estos retractos legales, se da que el de comuneros tiene preferencia sobre el de colindantes. Se da en el 1524.2 que dice que el de comuneros excluye al de colindantes.

Lección XIV Derecho de superficie

Capítulo XLI Concepto del derecho de superficie

El derecho de superficie es un derecho real que atribuye a su titular el poder de edificar en suelo ajeno haciendo suya la propiedad de lo construido durante un tiempo. Este es el derecho de superficie más conocido, que es en su modalidad urbana, pero hay uno en su variante rústica que no hay en la práctica, este sería el derecho real que permite a su titular el derecho de poder plantar o sembrar en suelo ajeno teniendo la propiedad de lo plantado o sembrado durante un tiempo.

Las características del derecho de superficie, es que hay una separación entre el dominio de lo construido y la propiedad del suelo donde se construye; el dominio de lo construido es del titular del derecho de superficie, es decir del propietario superficiario, mientras que la propiedad del suelo pertenece a otra persona que es quien concede el derecho de superficie. La segunda característica es la temporalidad del derecho de superficie.

Un ejemplo de derecho de superficie *Mateo López propietario de un suelo, concede el derecho de superficie durante el plazo de 90 años a construcciones S.A. con destino a construcción de un centro comercial, pactando como contraprestación el pago de la cantidad de XX€ por parte de construcciones S.A. quien se compromete a llevar o hacer la construcción en el plazo de dos años.* Aquí vemos un contrato a título oneroso en el que el propietario del suelo concede el derecho de superficie a una entidad, por la cual se establece además un plazo por el cual durante ese tiempo esa entidad será propietaria de ese edificio pasado el tiempo este pasa a el que lo otorgo.

La utilidad de este derecho que no nace en el Código Civil es que el constructor del terreno se ahora pagarlo que es lo más caro en una ciudad, estando como contrapartida limitado (la ley urbanística lo limita de máximo a 99 años).

Capítulo XLI A. El derecho de superficie urbano

En el Código Civil no se regula ninguno de estos derechos, sin embargo, hay una mención, el cual se da en el 1611CC el cual hace una mención al derecho de superficie en su párrafo tercero, esto hace que sin dar regulación de este derecho en ninguna de sus variables sí que se da mención en relación con los censos.

Este derecho donde se regula es el la ley de suelos es decir el real decreto legislativo 7/2015 el cual es conocido como “la ley del suelo”; la regulación de este derecho en su vertiente urbano se hace en esta ley.

Capítulo XLI B. La finalidad

Es la de hacer construcciones, o edificaciones en un suelo ajeno, manteniendo el superficiario que es el titular de este derecho, la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones ya realizadas.

Este derecho se constituye mediante un contrato entre el propietario del suelo que es y que lo constituye y el titular del derecho, siendo un contrato que normalmente es a título oneroso, pero se podría dar que fuera de título gratuito, pero no es común.

Capítulo XLI C. Los elementos de este contratos de constitución

52.Elementos personales

Tenemos por un lado al propietario del suelo, sin importar de que se trate (público o privado) y por otro lado al titular del derecho de superficie o superficiario.

Lección XIV Derecho de superficie
Capítulo XLI Concepto del derecho de superficie

53.Elementos reales

Son los elementos objetivos del contrato, y son las edificaciones o construcciones que se hacen en suelo ajeno.

54.Elementos formales

Este requiere que sea documentado el contrato en escritura pública y que sea incorporado al registro de la propiedad, naciendo este derecho tras la inscripción en el registro, siendo junto con la hipoteca los dos únicos casos de derechos que nacen en el registro de la propiedad.

En la escritura pública se han de incorporar los plazos, por lo que ha de darse dos plazos primordiales el de duración del tiempo de la propiedad y también el plazo de edificación, es decir el tiempo que tiene el titular del derecho para edificar, siendo necesario establecer ambos plazos. Además de marcarse si el título es oneroso o gratuito, siendo los plazos lo primordial, tanto que si no se cumple el plazo de edificación se extingue el derecho de superficie. El plazo del derecho de superficie será el que corra tras el momento de constitución del derecho hasta que se extinga el mismo.

55.Efectos

55a. Derecho y obligaciones del concedente

El propietario del suelo es el que concede este derecho de superficie por lo que es el concedente. Este tiene derecho y obligaciones a:

- 1.- Una contraprestación, dándose que si el contrato es a título oneroso, el propietario del suelo reciba algo a cambio, esta contraprestación por la ley de suelos puede consistir o bien en una suma (suma alzada, así se llama) consiste en el pago de una cantidad por haberle concedido el derecho de superficie; puede ser un canon periódico, el cual es una cantidad periódica que se pague durante la duración establecida (una especie de alquiler que le paga mientras dure el derecho de superficie). Otra posibilidad, es una adjudicación de viviendas a favor del propietario del suelo, siendo algo que le tiende a convenir.
- 2.- El segundo derecho es a que el superficiario edifique en el plazo convenido.
- 3.- El propietario del suelo tiene por tanto el derecho de enajenar el suelo, por lo que puede venderlo, pero el que lo compre lo hace con el derecho de superficie, dado que cuando pase el plazo (los 99 años) recibirá el todo.
- 4.- Tiene la obligación de obtenerse de todo lo que sea un obstáculo al derecho del superficiario.

55b. Derechos y obligaciones del superficiario

Este tiene derechos y obligaciones a:

- 1.- Tiene el derecho de construir y hacer suyo lo construido. El Derecho de propiedad sobre lo edificado, sin olvidar que es propiedad temporal, dado que dura lo que dure el derecho de superficie, por lo que los derechos reales que establezca sobre esta se extinguen con esta propiedad, cuando el derecho se extinga.
- 2.- Tiene el derecho de disponer sobre ello, tal como decimos el que lo compre lo compra por lo que dure el derecho de superficie.
- 3.- Puede constituir derechos reales sobre lo construido o sobre el propio derecho de superficie (son diferentes, puede poner hipotecas a ambos).
- 4.- Tiene la obligación de entregar la cosa cuando se cumpla el plazo pactado, por lo que ha de devolvérselo al propietario.

Lección XIV Derecho de superficie

Capítulo XLII Los derechos que se parecen, pero no son de superficie

Capítulo XLI D. Causas de extinción

- 1.- Incumplimiento de la obligación de construir
- 2.- Transcurso del plazo de duración del derecho de superficie.
- 3.- Confusión de los derechos del concedente con el superficiario.

Capítulo XLII Los derechos que se parecen, pero no son de superficie

Estos derechos aparecen en el 16.2 del reglamento hipotecario, la finalidad de estos derechos es construir nuevas plantas, desde esta perspectiva es donde se asemejan al de superficie.

Capítulo XLII A. Derecho de subedificación

También denominado como “derecho de vuelo”, consiste en un derecho sobre edificación que le otorga a su titular el poder construir nuevas plantas en un edificio (construir un ático, por ejemplo). Este titular será dueño de lo construido, esa autorización se la dará si es un propietario único, ese si es una comunidad, la comunidad.

Capítulo XLII B. Derecho de subedificación

En este se da que la finalidad de construir nuevas plantas es común, pero ese tiene derecho a construir bajo el suelo (por ejemplo, un garaje).

Artículo 16.2 [Reglamento hipotecario](#)

2. El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) (Anulada)

c) (Anulada)

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.

La parroquia del padre Ernesto para ganar dinero le da la posibilidad a otra persona de construir bajo esta un garaje.

El titular de este derecho hará suyo lo construido.

Capítulo XLII C. Plazos y consideraciones adicionales de estos dos derechos.

Estos derechos no tienen plazo, dado que eso fue anulado por el TS, dado que los reglamentos no pueden establecer derechos reales, por lo tanto, los plazos han de ponerse bajo plazo.

Por lo que no hay ni plazo máximo ni mínimo, esto este reglamento lo indicaba, pero esto fue anulado por el TS.

Por lo que todo lo que se pacte en este derecho será por voluntad de las partes del 1255CC.

Capítulo XLII D. Diferencias y semejanzas

Las semejanzas es que ambos consisten en un derecho de construir, sin embargo, las diferencias se centran en los apartados, dado que, en la base física, el derecho de superficie recae sobre un suelo y estos dos derechos sobre una finca edificada, luego vemos que el límite del derecho es que el derecho de superficie tiene límite de tiempo, mientras que estos dos no tienen límite temporal, dado que salvo pacto dan propiedad indefinida.

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLIII El Registro de la Propiedad

Capítulo XLII E. Efectos primordiales de estos derechos

Se basan en la regulación horizontal, lo que ocurre es que si se construyen en una casa se da que cambia el régimen de la propiedad horizontal, debido a que hay que cambiar el título constitutivo, en relación con las cuotas, por lo que para constituir este derecho se requiere unanimidad, por lo que se da que si *se construye hay que darle una cuota*, pero es que hacia abajo también, siendo necesario que se le dé a este cuota.

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLIII El Registro de la Propiedad

El registro de la propiedad es el organismo público que tiene encomendado la publicidad del dominio, y de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles; a través de la constancia en sus libros de los actos de constitución, modificación, transmisión, o extinción de dichos derechos.

Las funciones de este registro son:

56. La publicidad de los derechos reales

Con publicidad de los derechos reales lo que significa es que el registro a través del libro de inscripciones nos dice cuál es la situación de los derechos reales sobre los bienes inmuebles inscritos. Se da que el registro incorpora la presunción ius instantaneum por la cual el que aparece como propietario se presume como propietario en la vida real.

Cuando un banco garantiza un préstamo importante tiende hacerlo con una hipoteca, como ya sabemos, para hacer esto lo que el banco requiere es que seas propietario, por lo que lo más cómodo es ir al registro y mirar si el deudor es propietario.

57. La prueba de los derechos reales

La prueba significa que se presume que lo que está inscrito en el registro de la propiedad es real. (el registro no es infalible, pero está el 34 "adquisición a non domino", pero no lo vamos a ver).

Capítulo XLIII A. Cuestiones adicionales

La legislación aplicable a este registro es la ley hipotecaria, dándose que el texto vigente de la ley hipotecaria es de 1946 aunque se realizó en el 1881, pero la redacción actual es del 46, la cual ha sufrido varias modificaciones sobre todo en temas telemáticos. Luego tenemos el reglamento hipotecario el cual lo que hace es desarrollar la ley hipotecaria, es del 19 de febrero de 1947, es decir de un año después de la actual redacción de la ley hipotecaria.

La pregunta típica es ¿Por qué se llama ley hipotecaria? Esta es un problema histórico dado que la primitiva ley hipotecaria de 1881 era para la hipoteca, dado que vino una época de desarrollo y o había medios para garantizar los préstamos, por lo que se creó el registro de la propiedad para el otorgar hipotecas, el problema que se dio es que, hasta hace relativamente poco, la mayoría de las fincas estaban sin inscribir; pero la idea primordial era facilitar la creación de las hipotecas.

A esta parte la deberíamos más que llamar derecho hipotecario, como se sigue usando con normalidad para todo, deberíamos decir derecho hipotecario registral.

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLIII El Registro de la Propiedad

Capítulo XLIII B. Relaciones con el Código Civil y la Ley hipotecaria

La ley hipotecaria tiene una naturaleza especial con respecto al Código Civil, dándose que estas son leyes especiales que desarrollan algo mencionado por el Código Civil pero que no lo desarrolla, por motivos de evitar engordar este, en el Código Civil se mencionan solo dos disposiciones desde las que se trasladan estas cuestiones a la Ley hipotecaria.

Capítulo XLIII C. Organización del registro de la propiedad

Este registro se organiza en diferentes oficinas o registros a cargo de un determinado cuerpo al que se le llama “el cuerpo de registradores de la propiedad”, estas oficinas tienen unas demarcaciones establecidas en la ley, por lo que todo lo que ocurre en esa demarcación ha de ir a ese registro de la propiedad¹⁶. Todo lo que se refiere a este registro depende del ministerio de justicia, dentro de este, está la antigua dirección general del registro y del notariado, la cual es hoy la dirección general de seguridad jurídica y fe pública.

Para la cual todo lo que ocurre con respecto a los registros esta dirección general (es como el TS de los registros) es máxima.

Dentro del registro hay libros donde se marcan asientos, estos asientos son lo que se pone en el libro. De los libros el principal es el LIBRO DE INSCRIPCIONES, es en este dónde se inscriben los contratos, que de alguna manera modifican la situación de los derechos reales sobre bienes inmuebles; en este libro lo que se copia es lo esencial del contrato en cuestión.

Lo básico del registro es la finca, dado que en definitiva el registro de la propiedad es la historia de los derechos reales que recaen sobre una finca, siendo desde esta perspectiva el registro un sistema de folio real, dado que todo gira sobre una cosa que es la finca. A la finca se le abre en el libro de inscripciones un conjunto de hojas donde se van escribiendo los diversos derechos reales que recaen sobre la finca.

Entonces entendemos como finca al bien inmueble, que puede ser un trozo delimitado de la corteza terrestre que puede estar edificado o no, pero también puede ser una construcción como es un piso.

58. Como ingresa por primera vez

A través del proceso de inmatriculación de fincas, siendo que de ese primer asiento del conjunto de hojas sea el asiento de inmatriculación, el cual es un asiento que promueve el propietario de una finca y por el cual inscribe por primera vez la finca en el registro de la propiedad.

Dejando inscrito dos cosas quien es el propietario de la finca, y dos los datos de hecho de la finca, los cuales hoy son datos que han de proceder del catastro inmobiliario, por lo que es necesario el certificado de esto para inscribirlo.

El catastro inmobiliario es un organismo autónomo del registro que es el que inscribe los datos de hecho de las fincas de un municipio realizado por funcionarios públicos independientes en materia del IVI, estos funcionarios dependen del ministerio de hacienda.

Ernesto incluye su finca en el registro y la incorpora, se da una segunda cuestión Ernesto la vende a Villalva aparece escrito entonces en otro asiento que Ernesto se lo ha vendido a Villalva.



¹⁶ Esto no ocurre con los notarios, en los que puedes ir al que quieras, en este ha de ir al que toca.

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLIV El procedimiento registral

Se da además que cuando se construye sobre el terreno inscrito en el registro, se da que, a través de la Declaración de Obra nueva, se pueda incorporar la modificación de la finca en el registro, haciéndose un nuevo asiento en el que se incorporan los datos físicos de la finca además del de la construcción, siendo el propietario el mismo que ya lo tuviera.

Además, los asientos están numerados por los eventos que van ocurriendo, teniendo el movimiento de la finca a lo largo del tiempo.

Capítulo XLIV El procedimiento registral

Cesar dueño de la finca, "mora" vende su finca a Lechu, habiéndose una distinción con respecto a lo que sucede en el registro dado que en este sigue Cesar como propietario y no Lechu. Se da que en esta venta lo primero que se hace es escritura pública, además de tener el título formal y el título material; se da que el título formal es el conteniente del título material, es decir lo que contiene el contrato de compraventa que es el título material, este contendor o título formal es la escritura pública y es lo que se lleva al registro de la propiedad. Las sentencias también se pueden llevar al registro dado que ellas son consideradas como título formal y material a la vez, en cuanto al título formal se ha de respetar sus propios requisitos de la ley notarial.

1.- Para la inscripción de un documento en el registro de la propiedad ha de "pedirlo" por lo que se le pide al registrador la inscripción, y por tanto la creación del asiento por medio de la DEROGACION inscribiéndose en el "libro de inscripciones".

2.- Una vez en el registro se da que en otro libro que llamamos diario de presentación, en este aparecerán los datos mínimos de esa escritura pública, así como su fecha, se da que ese asiento de presentación tenga su fecha de inscripción, esto servirá para dar la fecha de aparición del registro, es decir el día y hora de inscripción, teniendo sentido en cuestión al principio de prioridad, dado que el primero que llegue y lo presente se queda con el registro.

La fecha que aparece en el asiento de inscripción será la del "diario de presentación".

3.- A partir de que se hace el diario de presentaciones hay un plazo de 60 días hábiles (prorrogables) para que el registrador haga la "calificación" por la cual califica y documento de escritura, haciendo que este lo que hace es examinar la legalidad del documento, para saber si procede o no. Comprobando tanto si se cumplen con los requisitos formales del notario, y el mismo título de transmisión o de adquisición, con el cual lo que hace es ir al Código Civil para examinar si el contrato (compraventa) está bien hecha.

4.- Una vez hecho esto se da la CALIFICACION, en la cual parten dos opciones o bien estimar que los requisitos están bien hechos en ese momento incorpora un asiento en el que se dirá que ha ocurrido un contrato X entre A y B de esta finca, basándose en los datos previo.

Las sentencias van directas al registro no hay que presentarlas. Y no se van a fijar no en si está bien documentado, recordemos que en este registro solo entran documentos públicos, un tipo de documento público es la escritura pública (notarial) o bien las sentencias, pero hay más que no vamos a ver. En los casos de las sentencias se da que no haya calificación ninguna directo al registro, pero sí que hay diario de presentación (o eso cree Luis).

Si la escritura se desestima (el registrador dice que no se puede inscribir), puede ocurrir por dos tipos de falta, las FALTAS SUBSANABLES y las FALTAS INSUBSANABLES, la ley hipotecaria dice que las faltas insubsanables son aquellas que no se pueden solucionar y que no se puede por tanto inscribir, no hay un listado *por ejemplo sería una falta subsanable si le falta el DNI a la solicitud, mientras que por ejemplo, una falta insubsanable sería una falta de capacidad, para alguien que no tiene la mayoría de edad*, y estas insubsanables impiden al registrador inscribir estos documentos, todos estos asientos que hemos visto son llamados como asientos de inscripción, pero hay otros que

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLIV El procedimiento registral

Se les llama (los N.º. son el número de asiento ya que están numerados)	N.º	Libro de inscripciones	N.º	Diario de presentación
Asientos de inscripción		Finca		
	1	Asiento de inscripción (Datos físicos y propietario)	1	Asiento de presentación (Escribe fecha y pocos detalles de la escritura solo da señ de la fecha)
	2	Demas datos sucesivos y numerados que cuentan todos los cambios que ocurran en la finca		
	3	CV→ De A pasa a B	2	Otro asiento de presentación (fecha CV→A y B)
Demas asientos	4	CV→De B pasa a C	3	Otro asiento de presentación (fecha CV→B y C)

son distintos, estos asientos sirven para inscribir modificaciones reales, pero hay otros para otras cosas, dejando esto. Cuando se desestima se dan múltiples recursos, la primera posibilidad es que califique otro registrador. Otra opción es un recurso contra la dirección general de los registros y fe pública, se le pedirá en esta que se inscriba. Si esta dirección general lo deniega, se puede llevar a la jurisdicción ordinaria.

Tras esto se da el principio de Tracto sucesivo, por el cual se da si *Marilechu vende a Cesar la finca, pero no se inscribe esta venta, Cesar sigue siendo propietario efectivamente, y Cesar se lo vende a María, ¿puede maria inscribirlo en el registro? No porque B no aparece porque se ha roto la continuidad, lo que se hace es usar un procedimiento por el que reconstruye la historia de la finca, al inscribir a B, siendo uso de estos procedimientos de reanudación del tracto sucesivo, si esto no se hace se da problemas con el registro.* Esto es una solución a este error registral, en caso de que la finca no hubiera nunca estado en el registro no nos liemos dado que en ese caso lo que se da es la inscripción de inmatriculación.

En la ley hipotecaria vemos la inscripción en el 14 y la calificación del registrador en el 18.

Vamos a ver ahora el caso en el que *Cesar dueño de una finca le hace un usufructo a favor de su hermano Villalva, este se lo da a través del título constitutivo, si Villalva desea aparecer en el registro como usufructuario, lo primero que ha de hacer es hacer el usufructo en escritura pública, tras ello lo que ha de hacer es inscribirlo en el registro, por medio de lo que hemos visto, apareciendo a través de la derogación se solicita la inscripción, tras ello, lo primero que harán será crear un asiento en el diario de presentación, tras ello lo empezara a calificar, viendo el propio documento de contrato, así como la validez del documento público. Tras los 60 días para calificar que establece la ley, lo que el registrador ha de hacer es estimarlo o desestimarlo, si lo estima hace un asiento en el que aparece que de Cesar se ha hecho un título constitutivo de derecho de usufructo a favor de Villalva, si lo desestima lo que ocurre es que o bien Villalva acude a otro registrador que califica, si este estima se inscriba o bien tiene la forma de recurrir por recurso civil a la dirección general del registro (es un procedimiento administrativo pero de jurisdicción civil).*

Dos cuestiones importante son la adquisición a non domino del 34 de la ley hipotecaria de la adquisición a non domino de los bienes inmuebles, esto es en cuestión material; pero en la formal, lo que tenemos es la puridad material, por la cual se dice que el registro de la propiedad es público y esto va en contra de la ley de protección de datos. Pero ¿Cómo se puede acceder a la información del registro? O bien acceder a la información física, por la que te traen el libro, o dos mirarlo por internet, o bien pedir una nota simple la cual informa y tiene valor informativo. Y luego aparece la notificación del registro, la cual es un documento público que informa y que nace del contenido del asiento, no teniendo solo valor informativo, sino teniendo el mismo valor que el asiento.

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLV El asiento de inscripción

Capítulo XLV**El asiento de inscripción**

Ahora nos centramos en el primer asiento que ocurre en el libro de inscripciones el cual es el asiento de inscripción, es bien que en sentido amplio todos los asientos se llaman inscripción, pero la palabra tiene dos sentidos el estricto hace referencia al asiento de inscripción en concreto. Este convive con los demás asientos que son las: anotaciones preventivas, las notas marginales y la cancelación, pero estos no los vamos a ver nos centramos en el asiento de inscripción en sentido estricto. Los asientos de inscripción lo que hacen es registrar y dar fe de que se ha producido un cambio en la propiedad.

El valor sustantivo de estos asientos es que puede ser declarativa p constitutiva dado que todos los asientos que son en los que aparecen todos los cambios que ocurren fuera del registro son declarativos *La venta de la finca de Ernesto a Pablo Moll*, lo que hace es dar fe del cambio que se ha producido fuera del registro; mientras que el derecho de superficie y el de hipoteca son en estos casos un asiento de inscripción constitutivo debido a que este derecho no nace hasta que se lleva al registro, todos los demás casos son declarativos.

Ya hemos dicho que inscribir una finca no es obligatorio por lo que, *si pablo que aparece como propietario de la finca, vende a Paco, paco no ha de inscribirlo pero la propiedad se transmite, por ello estos casos son declarativos.*

Capítulo XLV A. Tradición e inscripción

Ya sabemos que para transmitir la propiedad lo necesario es el título y el modo, dado que estos constituyen la desprende, desprendiéndose que cuando *Paco lleva su contrato de compraventa* se entiende que la transmisión ya a ocurrido.

Capítulo XLV B. El tema de la prioridad

Esto aparece en el artículo 17 de la ley hipotecaria y es el que nos da la idea general que nos indica que la inscripción de un título que tenga un cambio jurídico real, cierra el registro a otro título que contenga también otro cambio jurídico real pero opuesto o incompatible con el cambio jurídico real realizado por el primero. Apareciendo aquí el problema de las fechas en el registro, dado que las que se dan en esta son las de la inscripción y como sabemos esta es la del asiento de presentación, dándose que quien inscriba primero es el preferido.

Artículo 17 LH

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Y cierra el registro a cualquier otro título, aunque el suyo sea de fecha anterior al que ha logrado la inscripción.

Por ejemplo, Pablo es dueño de la finca Moll, y le hace un derecho de usufructo a favor de marina, pero luego hace otro derecho de usufructo sobre la misma finca para Villava, esto es incompatible, dado que el derecho de Marina excluye el derecho de Villalva dado que tiene el disfrute de la finca por lo que tiene el disfrute de todo no pudiendo haber varios. Esto quiere decir que el título de usufructo de uno y otro son incompatibles, dándose que el que tenga prioridad sea el de marina por ser anterior en el tiempo, por ello su título es prioritario.

Imaginemos que cuando se le constituyó el usufructo a Marina se inscribió en el registro a la fecha de la inscripción, se da que Pablo intenta inscribir el usufructo de Villalva no puede dado que se cierra.

Imaginemos que Marina no inscribió su derecho que se hizo el 1 de enero y Villava que lo tubo el 2 de febrero si lo inscribe, se da que Villava cierra a marina; luego habrá un juicio ordinario para esto, pero de entrada el registro va a favor de Villalva.

La buena o mala fe de la inscripción no repercute en la misma, pero finalmente la realidad prevalece sobre el registro.

Lección XV Derecho Inmobiliario Registral

Capítulo XLV El asiento de inscripción

Se podría decir que algunos ejemplos de títulos compatibles sean, por ejemplo: dos hipotecas sobre una finca *Pablo constituye dos hipotecas sobre la finca Moll, estas son compatibles por lo que lo que habría en el registro es por un lado la hipoteca de A y la de B, se da que la primera que se inscriba tenga rango superior a la segunda, según lo que ya vimos en el tema de la hipoteca.*

Capítulo XLV C. La presunción de exactitud de la inscripción

La inscripción tiene una presunción, la cual es la de exactitud, la cual lo que hace es presumir que los derechos reales existen fuera del registro y pertenecen a su titular tal y como aparece en ese asiento.

Esta es importante tanto un proceso como fuera de estos, por ejemplo, *en una acción reivindicatoria para ejecutarla es necesario probar la propiedad, con un certificado del registro valdría, por lo tanto, para el juez se demostraría como propietario.*

También ha de tenerse en cuenta que esta presunción también tiene en cuenta a los elementos físicos y al estado cuando los datos físicos provienen del catastro, lo cual es hoy obligatorio, antes no era necesario, por lo que no se presumían estos datos fiándose de lo que daba la escritura no dando fe de los datos que aportaba el propietario sobre los datos físicos, pero hoy que los datos provienen del catastro es dar fe de los mismos dado que para el registro se suponen preciso y objetivos.

Capítulo XLVI**La fe pública registral: el art. 34 LH**

Es el tema de la famosa adquisición a non domino, esto es cuando alguien transmite la propiedad sin ser dueño, *imaginemos Pablo es propietario de la finca y le hace una reivindicatoria contra Luis, pero Luis se lo vende a Ernesto; debido a que no era de Luis el contrato con Ernesto es nulo, pero no lo es cuando cumple con los requisitos del 34LH, aunque esto se puede evitar poniendo en el registro una anotación preventiva de la demanda, la cual advierte del litigio negándole a Ernesto la buena FE.*

Artículo 34 LH

El tercero que de buena fe adquiriera 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 resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Vamos a ver mejor un ejemplo mas conciso:

Marina vende a Marilechu, pero Marilechu no inscribe en el registro; el problema se da cuando Marina vende a Ernesto, convirtiendo a este en propietario si se cumplen los requisitos del 34 de la ley hipotecaria.

Los requisitos del 34 para que el tercero hipotecario (el que sale beneficiado *Ernesto* en el ejemplo):

- 1.- Que el que vende a este aparezca en el registro con facultades para vender (en el registro sigue como propietario)
- 2.- Que la venta de AA a CC sea a título oneroso (no juega con las donaciones).
- 3.- La buena fe de CC (es la mas difícil); la cual consiste en la ignorancia de este de que ya no era de AA sino de BB, esto se ve con la diligencia marcada, se considera la cuestión ¿Basta con ir al registro o debe hacer más? La jurisprudencia entiende que es bastante con ir al registro¹⁷.
- 4.- Que CC inscriba la transmisión.

Si se cumplen estos CC (*Ernesto en el ejemplo anterior*) adquiere la propiedad de la finca y se la arrebató a BB (*Marilechu*).

¹⁷ Aunque al TS no le hace gracia esto y tiende a dificultarlo, y buscar formas de negar la buena fe, como por ejemplo si BB ya ocupa el terreno el TS va a considerar que no hay buena fe dado que hay dudas. Siendo la Buena Fe el problema del artículo 34LH.

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Artículo 0002. LH

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

Artículo 0003. Ley sobre la propiedad horizontal

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de

acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Artículo 0006. CC

1. La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento. El error de derecho producirá únicamente aquellos efectos que las leyes determinen.

2. La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros.

3. Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

Artículo 0007. CC

1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

2. La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que, por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.

Artículo 0009. LH

El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de

dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los límites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.

Artículo 0012. LH

En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.

Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.

Artículo 0017. LH

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o

grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Artículo 0020. CE

1. Se reconocen y protegen los derechos:

a) A expresar y difundir libremente los pensamientos, ideas y opiniones mediante la palabra, el escrito o cualquier otro medio de reproducción.

b) A la producción y creación literaria, artística, científica y técnica.

c) A la libertad de cátedra.

d) A comunicar o recibir libremente información veraz por cualquier medio de difusión. La ley regulará el derecho a la cláusula de conciencia y al secreto profesional en el ejercicio de estas libertades.

2. El ejercicio de estos derechos no puede restringirse mediante ningún tipo de censura previa.

3. La ley regulará la organización y el control parlamentario de los medios de comunicación social dependientes del Estado o de cualquier ente público y garantizará el acceso a dichos medios de los grupos sociales y políticos significativos, respetando el pluralismo de la sociedad y de las diversas lenguas de España.

4. Estas libertades tienen su límite en el respeto a los derechos reconocidos en este Título, en los preceptos de las leyes que lo desarrollen y, especialmente, en el derecho al honor, a la intimidad, a la propia imagen y a la protección de la juventud y de la infancia.

5. Sólo podrá acordarse el secuestro de publicaciones, grabaciones y otros medios de información en virtud de resolución judicial.

Artículo 0033. CE

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Artículo 0034. LH

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 resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Artículo 0053. CE

1. Los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente Título vinculan a todos los poderes públicos. Sólo por ley, que en todo caso deberá respetar su contenido esencial, podrá regularse el ejercicio de tales derechos y libertades, que se tutelarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 161, 1, a).

2. Cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el artículo 14 y la Sección primera del Capítulo segundo ante los Tribunales ordinarios por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad y, en su caso, a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional. Este último recurso será aplicable a la objeción de conciencia reconocida en el artículo 30.

3. El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.

Artículo 0079. LH

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas.

Segundo. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.

Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho.

Cuarto. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 0105. LH

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil.

Artículo 0109. LH

La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por razón de los bienes hipotecados.

Artículo 0110. LH

Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

Primero. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras

semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere.

Segundo. Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de éstos, siempre que el siniestro o hecho que las motivare haya tenido lugar después de la constitución de la hipoteca y, asimismo, las procedentes de la expropiación de los inmuebles por causa de utilidad pública. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerlas hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, en defecto de convenio, en la establecida por los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil.

Artículo 0111. LH

Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

Primero. Los animales colocados o destinados en una finca dedicada a la explotación ganadera, industrial o de recreo.

No cabe el pacto de extensión de la hipoteca a los animales de compañía.

Primero bis. Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

Segundo. Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

Tercero. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Artículo 0114. LH

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.

En el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrá ser capitalizado en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las reglas relativas al interés de demora contenidas en este párrafo no admitirán pacto en contrario.

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Artículo 0117. LH

Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca, que le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado el temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño.

Si después insistiere el propietario en el abuso, dictará el Juez nueva providencia poniendo el inmueble en administración judicial.

En todos estos casos se seguirá el procedimiento establecido en los artículos setecientos veinte y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Artículo 0118. LH

En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito.

Si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada, pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descuento.

Artículo 0119. LH

Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder.

Artículo 0120. LH

Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.

Artículo 0121. LH

Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación, en cuanto a dicha diferencia, sobre los que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

Artículo 0123. LH

Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.

Artículo 0128. LH

La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada.

Artículo 0137. LH

Las hipotecas son voluntarias o legales.

Artículo 0138. LH

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se establezcan y sólo podrán constituir las quienes tengan la libre disposición de aquéllos o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.

Artículo 0142. LH

La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto, contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto, en cuanto a tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

Artículo 0250. CC

Las medidas de apoyo para el ejercicio de la capacidad jurídica de las personas que lo precisen son, además de las de naturaleza voluntaria, la guarda de hecho, la curatela y el defensor judicial.

La función de las medidas de apoyo consistirá en asistir a la persona con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica en los ámbitos en los que sea preciso, respetando su voluntad, deseos y preferencias.

Las medidas de apoyo de naturaleza voluntaria son las establecidas por la persona con discapacidad, en las que designa quién debe prestarle apoyo y con qué alcance. Cualquier medida de apoyo voluntaria podrá ir acompañada de las salvaguardas necesarias para garantizar en todo momento y ante cualquier circunstancia el respeto a la voluntad, deseos y preferencias de la persona.

La guarda de hecho es una medida informal de apoyo que puede existir cuando no haya medidas voluntarias o judiciales que se estén aplicando eficazmente.

La curatela es una medida formal de apoyo que se aplicará a quienes precisen el apoyo de modo continuado. Su extensión vendrá determinada en la correspondiente resolución judicial en armonía con la

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

situación y circunstancias de la persona con discapacidad y con sus necesidades de apoyo.

El nombramiento de defensor judicial como medida formal de apoyo procederá cuando la necesidad de apoyo se precise de forma ocasional, aunque sea recurrente.

Al determinar las medidas de apoyo se procurará evitar situaciones en las que se puedan producir conflictos de intereses o influencia indebida.

No podrán ejercer ninguna de las medidas de apoyo quienes, en virtud de una relación contractual, presten servicios asistenciales, residenciales o de naturaleza análoga a la persona que precisa el apoyo.

Artículo 0334. CC

1. Son bienes inmuebles:

1.º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

3.º Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

4.º Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.

5.º Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.

6.º (Suprimido)

7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.

8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.

9.º Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

2. Quedan sometidos al régimen de los bienes inmuebles los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente, sin perjuicio de la consideración de los animales como seres sintientes y de las leyes especiales que los protegen.

Artículo 0348. CC

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.

Artículo 0350. CC

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.

Artículo 0351. CC

El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare.

Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.

Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado.

Artículo 0352. CC

Se entiende por tesoro, para los efectos de la ley, el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste.

Artículo 0358. CC

Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.

Artículo 0359. CC

Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario.

Artículo 0360. CC

El propietario del suelo que hiciere en él, por sí o por otro, plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos, debe abonar su valor; y, si hubiere obrado de mala fe, estará, además, obligado al resarcimiento de daños y perjuicios. El dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida, o sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas.

Artículo 0361. CC

El dueño del terreno en que se edificare sembrare o plantare de buena fe tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Artículo 0362. CC

El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización.

Artículo 0363. CC

El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

Artículo 0364. CC

Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieran procedido ambos de buena fe.

Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse.

Artículo 0365. CC

Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno deberá responder de su valor subsidiariamente y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar.

No tendrá lugar esta disposición si el propietario usa del derecho que le concede el artículo 363.

Artículo 0366. CC

Pertenece a los dueños de las heredades confinantes con las riberas de los ríos el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatinamente por efecto de la corriente de las aguas.

Artículo 0367. CC

Los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias.

Artículo 0370. CC

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. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras.

Artículo 0371. CC

Las islas que se forman en los mares adyacentes a las costas de España y en los ríos navegables y flotables, pertenecen al Estado.

Artículo 0372. CC

Cuando en un río navegable y flotable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto.

Artículo 0373. CC

Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a los de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por mitad. Si una sola isla así formada distase de una margen más que de otra, será por completo dueño de ella el de la margen más cercana.

Artículo 0374. CC

Cuando se divide en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente, la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno.

Artículo 0384. CC

Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes.

La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.

Artículo 0385. CC

El deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario y, a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes.

Artículo 0387. CC

Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.

Artículo 0388. CC

Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquier otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.

Artículo 0393. CC

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Artículo 0394. CC

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Artículo 0395. CC

Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Artículo 0396. CC

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen y configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

Artículo 0397. CC

Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Artículo 0398. CC

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Artículo 0399. CC

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla,

cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

Artículo 0400. CC

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto, no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años.

Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

Artículo 0401. CC

Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396.

Artículo 0402. CC

La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por los árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionadas al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.

Artículo 0404. CC

Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.

En caso de animales de compañía, la división no podrá realizarse mediante su venta, salvo acuerdo unánime de todos los condueños.

A falta de acuerdo unánime entre los condueños, la autoridad judicial decidirá el destino del animal, teniendo en cuenta el interés de los condueños y el bienestar del animal, pudiendo preverse el reparto de los tiempos de disfrute y cuidado del animal si fuere necesario, así como las cargas asociadas a su cuidado.

Artículo 0421. CC

Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impida el curso de las aguas con daño o peligro de tercero.

Artículo 0424. CC

Las disposiciones de este título no perjudican los derechos adquiridos con anterioridad, ni tampoco al dominio privado que tienen los propietarios de aguas, de acequias, fuentes o manantiales, en virtud

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

del cual las aprovechan, venden o permutan como propiedad particular.

Artículo 0430. CC

Poseción natural es la tenencia de una cosa o animal, o el disfrute de un derecho por una persona. Poseción civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa, animal o derecho como suyos.

Artículo 0431. CC

La posesión se ejerce en las cosas, en los animales o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.

Artículo 0432. CC

La posesión en los bienes, en los animales y en los derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa, animal o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.

Artículo 0433. CC

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.

Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

Artículo 0434. CC

La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.

Artículo 0435. CC

La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente.

Artículo 0437. CC

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. También pueden ser objeto de posesión los animales, con las limitaciones establecidas en las leyes.

Artículo 0438. CC

La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa, animal o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.

Artículo 0442. CC

El que suceda por título hereditario no sufrirá las consecuencias de una posesión viciosa de su causante, si no se demuestra que tenía conocimiento de los vicios que la afectaban; pero los efectos de la posesión de buena fe no le aprovecharán sino desde la fecha de la muerte del causante.

Artículo 0443. CC

Toda persona puede adquirir la posesión de las cosas.

Los menores necesitan de la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor.

Las personas con discapacidad a cuyo favor se hayan establecido medidas de apoyo pueden usar de los derechos derivados de la posesión conforme a lo que resulte de estas.

Artículo 0448. CC

El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo.

Artículo 0460. CC

El poseedor puede perder su posesión:

1. Por abandono de la cosa o del animal.
2. Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
3. Por destrucción o pérdida total de la cosa, por muerte o pérdida del animal, o por quedar la cosa o el animal fuera del comercio.
4. Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.

Artículo 0464. CC

La posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea.

Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.

Tampoco podrá el dueño de cosas empeñadas en los Montes de Piedad establecidos con autorización del Gobierno obtener la restitución, cualquiera que sea la persona que la hubiese empeñado, sin reintegrar antes al Establecimiento la cantidad del empeño y los intereses vencidos.

En cuanto a las adquiridas en Bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio.

Artículo 0467. CC

El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

Artículo 0468. CC

El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de los particulares manifestada en actos entre vivos o en última voluntad, y por prescripción.

Artículo 0469. CC

Podrá constituirse el usufructo en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición

También puede constituirse sobre un derecho, siempre que no sea personalísimo o intransmisible.

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Artículo 0470. CC

Los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo; en su defecto, o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en las dos secciones siguientes.

Artículo 0472. CC

Los frutos naturales o industriales, pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario.

Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo pertenecen al propietario.

En los precedentes casos, el usufructuario, al comenzar el usufructo, no tiene obligación de abonar al propietario ninguno de los gastos hechos; pero el propietario está obligado a abonar al fin del usufructo, con el producto de los frutos pendientes, los gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes, hechos por el usufructuario.

Lo dispuesto en este artículo no perjudica los derechos de tercero, adquiridos al comenzar o terminar el usufructo.

Artículo 0477. CC

Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior, en el usufructo legal podrá el usufructuario explotar las minas denunciadas, concedidas o en laboreo, existentes en el predio, haciendo suya la mitad de las utilidades que resulten después de rebajar los gastos, que satisfará por mitad con el propietario.

Artículo 0482. CC

Si el usufructo comprendiera cosas que no se puedan usar sin consumirlas, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo si se hubiesen dado estimadas

Cuando no se hubiesen estimado, tendrá el derecho de restituirlas en igual cantidad y calidad, o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo.

Artículo 0489. CC

El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo podrá enajenarlos, pero no alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario.

Artículo 0491. CC

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

1.º A formar, con citación del propietario o de su legítimo representante, inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles.

2.º A prestar fianza, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a esta sección.

Artículo 0492. CC

La disposición contenida en el número segundo del precedente artículo no es aplicable al vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los

bienes vendidos o donados ni a los padres usufructuarios de los bienes de los hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto de la cuota legal usufructuaria, si no contrajeran los padres o el cónyuge ulterior matrimonio.

Artículo 0493. CC

El usufructuario, cualquiera que sea el título del usufructo, podrá ser dispensado de la obligación de hacer inventario o de prestar fianza, cuando de ello no resultare perjuicio a nadie.

Artículo 0494. CC

No prestando el usufructuario la fianza en los casos en que deba darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de crédito nominativos o al portador se conviertan en inscripciones o se depositen en un banco o establecimiento público, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes puestos en administración, pertenecen al usufructuario.

También podrá el propietario, si lo prefiere, mientras el usufructuario no preste fianza o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo, en calidad de administrador, y con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que por dicha administración se convenga o judicialmente se le señale.

Artículo 0497. CC

El usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.

Artículo 0500. CC

El usufructuario está obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo.

Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario.

Artículo 0501. CC

Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario. El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas.

Artículo 0502. CC

Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.

Si no las hiciere cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario; pero tendrá derecho a exigir del propietario,

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras.

Si el propietario se negare a satisfacer dicho importe, tendrá el usufructuario derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos.

Artículo 0503. CC

El propietario podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada, o nuevas plantaciones en ella si fuere rústica, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario.

Artículo 0513. CC

El usufructo se extingue:

- 1.º Por muerte del usufructuario.
- 2.º Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
- 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
- 4.º Por la renuncia del usufructuario.
- 5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
- 6.º Por la resolución del derecho del constituyente.
- 7.º Por prescripción.

Artículo 0515. CC

No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o corporación o sociedad por más de treinta años. Si se hubiese constituido, y antes de este tiempo el pueblo quedará yermo, o la corporación, o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo.

Artículo 0520. CC

El usufructo no se extingue por el mal uso de la cosa usufructuada; pero si el abuso infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asigne por su administración.

Artículo 0522. CC

Terminado el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega, se cancelará la fianza o hipoteca.

Artículo 0523. CC

Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones siguientes.

Artículo 0525. CC

Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título.

Artículo 0527. CC

Si el usuario consumiera todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupará toda la casa, estará obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de

las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.

Si sólo percibiera parte de los frutos o habitara parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte.

Artículo 0528. CC

Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.

Artículo 0529. CC

Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación.

Artículo 0530. CC

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Artículo 0531. CC

También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.

Artículo 0532. CC

Las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.

Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.

Aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.

No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

Artículo 0533. CC

Las servidumbres son además positivas o negativas. Se llama positiva a la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

Artículo 0537. CC

Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título o por prescripción de veinte años.

Artículo 0541. CC

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

Artículo 0542. CC

Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso.

Artículo 0543. CC

El dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.

Deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.

Artículo 0545. CC

El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.

Artículo 0546. CC

Las servidumbres se extinguen:

1.º Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.

2.º Por el no uso durante veinte años.

Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.

3.º Cuando los predios vengán a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso, haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

4.º Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuera temporal o condicional.

5.º Por la renuncia del dueño del predio dominante.

6.º Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.

Artículo 0552. CC

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que, naturalmente y sin obra del hombre, descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.

Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la graven.

Artículo 0569. CC

Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irrogue.

Artículo 0580. CC

Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

Artículo 0586. CC

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre el propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

Artículo 0590. CC

Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.

A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos.

Artículo 0592. CC

Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y, si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.

Artículo 0595. CC

El que tenga la propiedad de una finca cuyo usufructo pertenezca a otro, podrá imponer sobre ella, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbres que no perjudiquen al derecho del usufructo.

Artículo 0597. CC

Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

La concesión hecha solamente por algunos quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes o comuneros.

Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios separadamente de los otros obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido.

Artículo 0609. CC

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.

Artículo 0610. CC

Se adquieren por ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas.

Con las excepciones que puedan derivar de las normas destinadas a su identificación, protección o preservación, son susceptibles de ocupación los animales carentes de dueño, incluidos los que pueden ser objeto de caza y pesca.

El derecho de caza y pesca se rige por las leyes especiales.

Artículo 0611. CC

1. Quien encuentre a un animal perdido deberá restituirlo a su propietario o a quien sea responsable de su cuidado, si conoce su identidad.

2. Dejando a salvo lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de indicios fundados de que el animal hallado sea objeto de malos tratos o de abandono, el hallador estará eximido de restituirlo a su propietario o responsable de su cuidado, poniendo en conocimiento de manera inmediata dichos hechos ante las autoridades competentes.

3. Restituido el animal a su propietario, o a quien sea responsable de su cuidado, quien tras su hallazgo hubiese asumido su cuidado podrá ejercitar la correspondiente acción de repetición de los gastos destinados a la curación y al cuidado del animal, así como de los generados por su restitución, y tendrá derecho al resarcimiento de los daños que se le hayan podido causar.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo que establezca la legislación especial que resulte de aplicación.

5. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los casos previstos en los artículos 612 y 613 de este Código.

Artículo 0612. CC

El propietario de un enjambre de abejas tendrá derecho a perseguirlo sobre el fundo ajeno, indemnizando al poseedor de éste el daño causado. Si estuviere cercado, necesitará el consentimiento del dueño para penetrar en él.

Cuando el propietario no haya perseguido, o cese de perseguir el enjambre dos días consecutivos, podrá el poseedor de la finca ocuparlo o retenerlo.

Artículo 0613. CC

Las palomas, conejos y peces que de su respectivo criadero pasaren a otro perteneciente a distinto dueño, serán de propiedad de éste, siempre que no hayan sido atraídos por medio de algún artificio o fraude.

Artículo 0614. CC

El que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena tendrá el derecho que le concede el artículo 351 de este Código.

Artículo 0615. CC

El que encontrare una cosa mueble, que no sea tesoro, debe restituirla a su anterior poseedor. Si éste no fuere conocido, deberá consignarla inmediatamente en poder del alcalde del pueblo donde se hubiese verificado el hallazgo.

El alcalde hará publicar éste, en la forma acostumbrada, dos domingos consecutivos.

Si la cosa mueble no pudiese conservarse sin deterioro o sin hacer gastos que disminuyan notablemente su valor, se venderá en pública subasta luego que hubiesen pasado ocho días desde el segundo anuncio sin haberse presentado el dueño, y se depositará su precio.

Pasados dos años, a contar desde el día de la segunda publicación, sin haberse presentado el dueño, se adjudicará la cosa encontrada o su valor al que la hubiese hallado.

Tanto éste como el propietario estarán obligados, cada cual, en su caso, a satisfacer los gastos.

Artículo 0616. CC

Si se presentare a tiempo el propietario, estará obligado a abonar, a título de premio, al que hubiese hecho el hallazgo, la décima parte de la suma o del precio de la cosa encontrada. Cuando el valor del hallazgo excediese de 2.000 pesetas, el premio se reducirá a la vigésima parte en cuanto al exceso.

Artículo 0682. Ley de enjuiciamiento civil

1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 1062. CC

Cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero.

Pero bastará que uno solo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.

Artículo 1191. CC

Se presumirá remitida la obligación accesoria de prenda cuando la cosa pignorada, después de entregada al acreedor, se hallare en poder del deudor.

Artículo 1462. CC

Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

Artículo 1463. CC

Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados, y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.

Artículo 1464. CC

Respecto de los bienes incorpóreos, regirá lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiendo el vendedor.

Artículo 1511. CC

El comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones.

Artículo 1518. CC

El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y, además:

1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.

2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Artículo 1521. CC

El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

Artículo 1522. CC

El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.

Artículo 1524. CC

No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retraente hubiera tenido conocimiento de la venta.

El retracto de comuneros excluye el de colindantes.

Artículo 1525. CC

En el retracto legal tendrá lugar lo dispuesto en los artículos 1.511 y 1.518.

Artículo 1528. CC

La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio.

Artículo 1611. CC

Para la redención de los censos constituidos antes de la promulgación de este Código, si no fuere conocido el capital, se regulará éste por la cantidad que resulte, computada la pensión al 3 por 100.

Si la pensión se paga en frutos, se estimarán éstos, para determinar el capital, por el precio medio que hubiesen tenido en el último quinquenio.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a los foros, subforos, derechos de superficie y cualesquiera otros gravámenes semejantes, en los cuales el principio de la redención de los dominios será regulado por una ley especial.

Artículo 1857. CC

Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1.º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

2.º Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.

3.º Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Lección XVI Anexos

Capítulo XLVII Artículos Mencionados

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.

Artículo 1860. CC

La prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extinga la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.

Artículo 1861. CC

Los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria.

Artículo 1865. CC

No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta por instrumento público la certeza de la fecha.

Artículo 1869. CC

Mientras no llegue el caso de ser expropiado de la cosa dada en prenda, el deudor sigue siendo dueño de ella.

Esto, no obstante, el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero.

Artículo 1872. CC

El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán en la forma prevenida por el Código de Comercio.

Artículo 1874. CC

Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca:

- 1.º Los bienes inmuebles.
- 2.º Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase.

Artículo 1875. CC

Además de los requisitos exigidos en el artículo 1.857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro.

Artículo 1876. CC

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Artículo 1908. CC

Igualmente responderán los propietarios de los daños causados:

- 1.º Por la explosión de máquinas que no hubiesen sido cuidadas con la debida diligencia, y la inflamación de sustancias explosivas que no estuviesen colocadas en lugar seguro y adecuado.
- 2.º Por los humos excesivos, que sean nocivos a las personas o a las propiedades.
- 3.º Por la caída de árboles colocados en sitios de tránsito, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor.
- 4.º Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materias infectantes, contruidos sin las precauciones adecuadas al lugar en que estuviesen.

Artículo 1911. CC

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

Artículo 1925. CC

No gozarán de preferencia los créditos de cualquiera otra clase, o por cualquier otro título, no comprendidos en los artículos anteriores.

Artículo 1930. CC

Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.

Artículo 1944. CC

Se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año.

Artículo 1945. CC

La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.

Artículo 1946. CC

Se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial:

Lección XVI Anexos
Capítulo XLVII Artículos Mencionados

- 1.º Si fuere nula por falta de solemnidades legales.
- 2.º Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia.
- 3.º Si el poseedor fuere absuelto de la demanda.

Artículo 1950. CC

La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.

Artículo 1952. CC

Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

Artículo 1953. CC

El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido.

Artículo 1955. CC

El dominio de los bienes muebles se prescribe por la posesión no interrumpida de tres años con buena fe. También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición.

En cuanto al derecho del dueño para reivindicar la cosa mueble perdida o de que hubiese sido privado ilegalmente, así como respecto a las adquiridas en venta pública, en bolsa, feria o mercado, o de comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo dispuesto en el artículo 464 de este Código.

Artículo 1957. CC

El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.

Artículo 1959. CC

Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.

Artículo 1962. CC

Las acciones reales sobre bienes muebles prescriben a los seis años de perdida la posesión, salvo que el poseedor haya ganado por menos término el dominio, conforme al artículo 1.955, y excepto los casos de extravío y venta pública, y los de hurto o robo, en que se estará a lo dispuesto en el párrafo 3.º del mismo artículo citado.

Artículo 1963. CC

Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años.

Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción.