

partir del cap.20 no entra

CAPÍTULO 1 DERECHO REAL

1. Se puede imponer a cualquier persona (a diferencia de los derechos de crédito)
2. el poder en que consiste ese derecho se ejercita directamente sobre la cosa que es objeto del derecho sin intervención de ninguna persona → derecho de propiedad.

CARACTERÍSTICAS:

1. inherencia: yo ejercito el derecho que tengo sobre la cosa directamente(yo soy el que uso la cosa, sin necesidad de la intervención de nadie) a diferencia de los derechos de crédito en los que tengo derecho a la conducta de alguien, del deudor (que me paguen, que me den clases de inglés, que me entreguen una cosa).

Estamos hablando de la propiedad, pero ¿cómo ejercita uno directamente otros derechos reales? El usufructo es similar, la servidumbre, **por ejemplo** de paso, también: puedo pasar por una finca ajena y paso, la ejercito yo pasando por ahí.

Pero puede ser más complicado en los derechos reales de garantía, como una hipoteca: mi derecho consiste en la posibilidad de forzar la venta de ese bien si no me pagan el crédito garantizado por la hipoteca, sin necesidad de que el propietario quiera o no quiera → en eso consiste el poder inmediato que tengo yo sin actuación de nadie.

2. absolutos: *ERGA OMNES* → si soy propietario de una finca, todos tienen que respetar el derecho y responder a ello, a diferencia de si, **por ejemplo**, he contratado a alguien para que me pinte la casa: sólo le puedo pedir a él que la pinte, a nadie más.
3. reipersecutoriedad: el derecho real sigue a la cosa a la que afecta. El derecho “se queda pegado” a la cosa mientras exista, a pesar de todas las transmisiones o situaciones jurídicas que se produzcan. Donde vaya la cosa, va el derecho real del que se trate. **Los derechos reales conforman el estatuto jurídico de la cosa. ejemplo:** soy el propietario de una casa y constituyo una hipoteca. Esa casa es una propiedad hipotecada, de forma que si vendo la casa, el comprador compra una casa hipotecada, no libre. Y si luego la venden, la heredan, etc, seguirá siendo hipotecada mientras el derecho NO se extinga, a pesar de todas las transmisiones que se produzcan. Aunque cambie de propietario, el derecho real sigue existiendo.

(pág 35) Obligaciones PROPTER REM o ambulatorias: el deudor de la obligación es quien es titular de un derecho real (normalmente de propiedad) sobre la cosa. **ejemplo:** los gastos de comunidad de un piso. ¿quién los debe? el propietario del piso, sea quien sea el propietario del piso. Si cambia de propietario, los debe el nuevo propietario → por eso ambulatorias, sigue a la propiedad. Pero son OBLIGACIONES, no derechos reales.

- El derecho de **propiedad** es el derecho real **más pleno**, pero existen también los **DERECHOS REALES LIMITADOS**, porque tienen sólo algunas de las facultades posibles de la cosa.
 propiedad: usar, disfrutar y disponer (todas)
 usufructo : usar y disfrutar
 servidumbre: sólo puedo pasar si soy titular.
 De la propiedad dependen el resto de derechos reales, puesto que, no se pueden adquirir si la cosa no tiene propietario, en cuyo caso, lo único que cabe adquirir es la propiedad. Además, solo cuando está inscrita la propiedad en el Registro, se pueden inscribir otros derechos reales distintos.
 - Estos otros derechos reales son además **LIMITATIVOS**, porque en razón de su contenido, limitan el derecho de propiedad. Éste, sigue siendo absoluto frente a todos, menos frente a esta persona que tiene un derecho que limita el mío de propiedad. El derecho de propietario aparece limitado por la existencia de un derecho de usufructo o servidumbre, por ejemplo. **ejemplo**: El propietario puede impedir que pase todo el mundo por su finca menos el titular del derecho de servidumbre de paso.
 Hipoteca: el propietario puede hacer todo con el bien pero no puede impedir que vendan su casa si no paga.
1. **DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE**: permiten a su titular disfrutar de la cosa total o parcialmente. **Ejemplo**: El derecho de servidumbre de paso me deja a mi pasar, usar o disfrutar del bien.
 2. **DERECHOS REALES DE GARANTÍA**: no garantiza el cumplimiento directamente sino que, si no cumple, hay una eficacia indirecta. **ejemplo**: Hipoteca: soy el propietario de la casa y si no pago me puedo quedar sin la casa.
 3. **DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN**: permiten a su titular adquirir el bien sobre el que recae el derecho, con preferencia a cualquier otra persona. **ejemplo**: retracto de colindantes → tienen preferencia a la hora de comprar.

CONCURRENCIA DE DERECHOS REALES : Naturalmente pueden concurrir varios derechos reales de propiedad, no en conflicto, sino en **copropiedad**: típicamente la copropiedad es derivada de la herencia.

También pueden concurrir el derecho de propiedad y otros derechos : hipoteca y derecho de usufructo, puede haber también una servidumbre, etc. En principio son compatibles entre sí, pero puede haber algunos que no lo sean. **ejemplo**: dos hipotecas sobre el mismo bien. Como regla, los conflictos entre derechos reales se resuelven atendiendo al **principio cronológico**: el primero en el tiempo es el mejor en el derecho. (*prior tempore, potior iure*)

DERECHOS REALES NUEVOS: distintos de los que ya conocemos. Nuevos tipos de derechos reales → hipoteca, servidumbre, usufructo, etc ya están regulados. **¿podemos inventarnos nuevos derechos que sean derechos reales?** A diferencia de lo que ocurre en los contratos, en los que rige la autonomía de la voluntad porque sólo afecta a los contratados (las partes pueden inventarse contratos), esto va a afectar a todos, por la eficacia ERGA OMNES. Ese nuevo derecho real tendrá eficacia frente a todo el mundo y también por el principio de reipersecutoriedad, si nos inventamos un nuevo derecho real,

afecta al estatuto jurídico de la cosa→ el que compre la cosa lo comprará con ese derecho real.

Por tanto es una pregunta compleja, por todas las implicaciones que tiene.

La opinión general dice que sí, y el TS dice que en principio Sí, siempre y cuando:

- a) se presente con las características propias de un derecho real y
- b) responda a un interés social relevante.

MULTIPROPIEDAD: ejemplo: lo que compro es una semana o veinte días de un apartamento en Salou, no el piso en sí. Se discutió si se podía configurar como derecho real : tengo derecho a mis dos semanas de vacaciones en ese apartamento frente a todo el mundo. Si compran el apartamento lo compran con mis dos semanas, y yo puedo seguir yendo. La ley lo ha acabado configurando como un posible derecho real.

Aunque teóricamente se pueden crear nuevos derechos reales, la jurisprudencia los admite en muy pocos casos.

La ley también puede crearlos, pero sólo la ley ordinaria, hay **RESERVA de ley ordinaria para la creación de derechos reales** (un reglamento o decreto de gobierno etc no puede hacerlo), lo cual es importante respecto a la regulación del derecho de superficie. El de sobreedificación y subedificación se acabó admitiendo como derecho real.

CREACIÓN DE NUEVOS DERECHOS REALES:

1. Ley ordinaria
2. particulares con muchísimas limitaciones : características de derecho real e interés social suficiente → lo acabará declarando el TS o el legislador.

CAPÍTULO 2 EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES

→ Suelen ser objeto de los derechos reales cosas materiales, pero también puede serlo otro derecho real.

La propiedad intelectual es muy particular, se asimila a la propiedad.

La **división básica de los derechos reales es la que distingue entre muebles e inmuebles:**

Hay algunos derechos reales comunes a los bienes inmuebles y muebles, como el usufructo, el uso, o los de adquisición. También hay exclusivos a los inmuebles, como las servidumbres, y otros sólo mobiliarios, como la prenda.

Los inmuebles están relacionados con un mecanismo de *publicidad* específico de los derechos reales que es el Registro de la propiedad.

- El objeto primario de los derechos reales inmobiliarios es la **FINCA**, que se constituye por una superficie poligonal y artificial, no es natural. Esto desemboca en las facultades de delimitación de los bienes inmuebles, pensado para las fincas, una porción artificial de tierra. No es lo mismo que un piso, que nace ya delimitado. El

propietario de la finca puede delimitarla mediante actos de goce, es decir, sólo cultivando sobre una parte, o realizar acciones específicas para esa delimitación. Si no hace esa delimitación y hay dudas de hasta dónde llega, tiene una acción dirigida a fijar esos límites, la **ACCIÓN DE DESLINDE** → **Art. 384 CC:**

El problema llega con ¿Hasta dónde llega esa finca? y por tanto, **¿hasta dónde llega ese derecho de propiedad o reales sobre esa finca?**

Como propietario de una finca puedo:

1- **deslindar**: la fijación de esos límites. Hasta aquí llega, pero no ponemos nada físico para indicarlo. Acción de deslindar → **Art 384**: *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*

2- **amojonar**: hasta aquí llega y aquí pongo esta piedra o lo que sea que señale físicamente, que son los mojones. Se dirige a hacer visibles los linderos pero NO incluye cerramiento.

3- **cerramiento**: cercar o cerrar físicamente una finca. → **Art. 388 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.”*

LEGITIMACIÓN PARA Oponerse al CERRAMIENTO:

1. Los titulares de derechos reales sobre esa finca cuyos derechos puedan verse afectados por el cerramiento.
2. Los colindantes si estimaran que el cierre invade su finca.

El párrafo 9 sobre la subrogación real inmobiliaria no entra.

LA ACCESIÓN DE BIENES INMUEBLES:

DERECHO DE ACCESIÓN → **Art.353 CC**: *“La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.”*

Cuando se unen 2 cosas que pueden dar lugar a una tercera. El problema se plantea cuando los propietarios de las cosas unidas son distintos.

Ejemplo inicial con bienes muebles: café con leche. El café es de una persona y la leche de otra, ¿de quién es el café con leche? La solución genérica es (estudiarlo en casa): **ART 375**: *“ Cuando dos cosas muebles, pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesorio, indemnizando su valor al anterior dueño.”* → el dueño de la cosa principal adquiere la accesorio indemnizando su valor anterior.

Principalidad o accesoriedad: (en el caso del café con leche, qué es lo principal, el café o la leche. Pero nos olvidamos ahora de este ejemplo) Lo accesorio sigue a lo principal. Se opta por atribuir la propiedad de la cosa resultante al propietario de la cosa principal, y no tanto por la copropiedad,

→ **La accesión inmobiliaria.** Una solución inicial sería la copropiedad, pero se intenta evitar.

Ejemplo: (pág 63) cambia el cauce del río, mi finca limita con el río, mi finca puede ir aumentando y se plantea la pregunta, esos nuevos metros de quién son, ¿son míos?

INCORPORACIÓN INSEPARABLE DE UN BIEN INMUEBLE A OTROS.

Se incorpora una cosa mueble de manera inseparable a una finca, modificando así su forma pero NO su superficie y polígono.

Partimos de que los propietarios son distintos. **ejemplo:** sobre mi finca, otro construye con sus materiales o planta con sus semillas → ¿de quién es la construcción o la plantación?

La solución se inicia en derecho romano : como regla, lo principal es el suelo, y lo accesorio lo construido o plantado. → REGLA **superficies solo cedit**: todo lo que se construye, edifica o planta, se hace del dueño del suelo.

1. ¿quién es el dueño del suelo?
2. ¿quién es el dueño del material?
3. ¿quién hace la obra?

Pueden ser distintos.

- a) Puedo ser dueño del suelo y utilizar materiales de otra persona para construir en mi propio suelo. Yo me quedo con lo edificado, ¿tengo que pagarle algo?
- b) También puedo ser propietario del suelo y otra persona construye con mis materiales.
- c) O que sea propietario del suelo y otro construye con sus propios materiales.

→ Además, puede ser de buena fe o de mala fe. Todo eso hay que tenerlo en cuenta.

2 PREGUNTAS:

1. ¿Quién se hace propietario de la cosa resultante?
2. ¿Hay obligación de indemnizar a alguien?

Uno de los criterios fundamentales a parte de los 3 de quién es ... nos interesa saber si ha sido de buena o mala fe, que tiene carácter subjetivo : ¿sabía que el suelo o los materiales no eran suyos? Aunque aún así puede pensar que tenía derecho a usarlo, no están necesariamente vinculadas

Art 350: *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.* → **Superficies solo cedit, NORMA GENERAL: RESPETANDO LOS LINDEROS, EL PROPIETARIO DE LA FINCA PUEDE HACER PLANTACIONES, OBRAS O EXCAVACIONES QUE QUIERA, EXTENDIENDO HACIA ARRIBA O HACIA ABAJO LA FINCA.**

Art 358 como punto de partida: *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.* → **SE INTEGRAN EN LA FINCA LOS MATERIALES PARA HACER ESAS MODIFICACIONES INCLUSO SI ESOS MATERIALES SON AJENOS.**

Esto se desarrolla en el Código de la siguiente manera:

Art 360 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.”*

REGLAS:

1. El propietario del suelo hace en él plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos → **debe abonar el valor de los materiales**
2. Además, si ha obrado de mala fe → **está obligado a pagar por daños y perjuicios**
3. El dueño de esos materiales **tendrá derecho a retirarlos** con la condición de que
 1. pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida,
 2. sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas.**ESTO ES OBVIO, PUES SI LA UNIÓN SE PUEDE SEPARAR LA ACCESIÓN NO TIENE LUGAR Y LOS MATERIALES SIGUEN SIENDO SUYOS.**

Corrección

1º NORMA: El propietario de un terreno hace plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos → cj: **SE HACE PROPIETARIO de esas construcciones** (no está en este artículo) (1) + tiene que indemnizar, abonando el valor de los materiales (2)

2ª NORMA: El propietario de un terreno hace plantaciones, etc con materiales ajenos con MALA fe → cj: **SE HACE PROPIETARIO de esas construcciones** (no está en este artículo) (1) + tiene que indemnizar, abonando el valor de los materiales (2) + tiene que indemnizar por daños y perjuicios (3)

3ª NORMA: Tenemos al dueño de esos materiales que el propietario del suelo ha utilizado para construir plantaciones, construcciones u obras, y esos materiales se pueden retirar sin menoscabar la obra construida ni causar que perezcan esas plantaciones o construcciones → cj: **el dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos (o a pedir el precio de esos materiales.)**

1 y 2 son acumulativos, punto de vista del propietario.

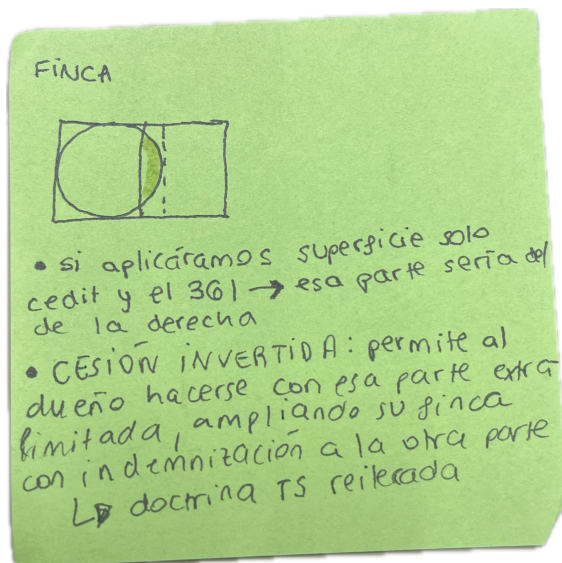
3 es mismo sdh pero cj alternativa, puede retirar los materiales o puede pedir la indemnización, una u otra. Punto de vista del dueño de los materiales.

Preguntarse siempre **¿qué tiene que pasar para que se produzca la consecuencia jurídica?** En este caso es complicado porque el legislador cambia de perspectiva.

EXCEPCIONES A LA REGLA SUPERFICIES SOLO CEDIT

- **art 361**
- puede ocurrir que alguien construya en suelo ajeno porque tiene derecho a hacerlo y quedarse con lo construido:
 - derecho de superficie
 - derecho de sobreedificación y subedificación: te dejan construir dos pisos más y el constructor se quedaría con esos pisos
 - propiedad horizontal o comunidad de propietarios: cada uno es propietario de su piso, no el dueño del terreno.

Todos están previstos en la ley.



Art. 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.

ACCESIÓN INVERTIDA → **REQUISITOS** : Pág 74 (MIRAR PRÁCTICA 8 EJERCICIO 1)

1- ser propietario de lo construido
2- que esté parte en suelo propio (A) y parte en suelo ajeno (B)
3- que todo lo edificado y el suelo formen un todo indivisible : no podemos partir un edificio , pero si en vez de un edificio fuera un jardín por **ejemplo**, eso se podría eliminar sin perjuicio del edificio. Lo que no se puede hacer es derruir tres metros del edificio o eliminar tres metros de piscina.

- Si no afecta a lo construido no se aplican las reglas de la accesión invertida
- 4- que el valor de la construcción sea muy superior al valor del terreno sobre el que se ha edificado lo extralimitado (el valor del edificio es muy superior a la franja invadida)
5- la buena fe del constructor .

NO SE APLICA CUANDO SE INCUMPLEN LAS DISTANCIAS DE LAS SERVIDUMBRES DEL 582 O 585 CC

CONSECUENCIA: el constructor tiene que pagar una **indemnización** que comprende en todo caso el valor de la franja en sí mismo y la eventual disminución de valor de toda la finca invadida por perder esa franja.

SI HAY MALA FE:

El **art 362:** “ *El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización.*”

Pero, pese a la incorporación a su propiedad, que es automática, según el **art 363:** “*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.*”

CAPÍTULO 3: LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

REFORMA LEY HIPOTECARIA: La actualización más importante se produjo en 2023 y entró en vigor en el **2024:** la reforma ha sido sobre la **digitalización** del Registro de la propiedad. (también se reformaron 2 artículos en 2025 pero no es importante)

Es importante cuando quiero comprar una casa saber si el que la vende es el propietario, si está hipotecada, si hay un usufructo, etc (porque la adquiero con esa propiedad) → la **PUBLICIDAD** de los derechos reales es muy importante, conocer la situación jurídica de la cosa.

DISTINCIÓN ENTRE SEGURIDAD JURÍDICA Y SEGURIDAD DE TRÁFICO:

- **Seguridad jurídica:** la seguridad que se ofrece al titular del derecho de que su derecho va a ser respetado y que sólo contando con su voluntad ese derecho va a verse afectado de cualquier manera. Es decir, si hay una hipoteca es porque yo he constituido esa hipoteca. **SEGURIDAD DEL DERECHO SUBJETIVO.**
- **Seguridad de tráfico :** la que se ofrece al adquirente de un bien o un derecho de que va a ser suyo exactamente en los mismos términos en los que lo ha adquirido. Si compro un coche, el coche va a ser mío. Si yo soy un banco y constituyo una hipoteca, la hipoteca va a quedar constituida perfectamente. **SEGURIDAD DE LA ADQUISICIÓN.**

Lo normal es que vayan unidos: compro una casa, el propietario pierde la propiedad porque lo ha vendido (seguridad jurídica) y yo adquiero esos derechos (seguridad de tráfico)

TENSIÓN ENTRE SEGURIDAD JURÍDICA Y SEGURIDAD DE TRÁFICO: ejemplo:

alguien compra una vivienda a quien NO es su propietario.

Posibilidades:

1. protegemos al adquirente: se ha fiado de la apariencia de quien en realidad no era propietario, protegemos la SEGURIDAD DE TRÁFICO, y pierde el verdadero propietario, que deja de serlo y por tanto, ha perdido su derecho sin contar con su voluntad, pues otro ha vendido su bien y él ha dejado de ser propietario. Desaparece la seguridad jurídica.
2. se protege la SEGURIDAD JURÍDICA: ha comprado de quien no es propietario y por tanto no ha adquirido la propiedad de esa cosa. Prevalece la seguridad jurídica frente a la seguridad de tráfico.

O protegemos la seguridad jurídica y entonces padece la seguridad de tráfico, o al revés.

Hay mecanismos jurídicos cuya finalidad es dar publicidad a los derechos reales → consecuencia: inevitablemente crean una **APARIENCIA**, informan de la situación jurídica de una cosa, y crean la apariencia de que esa situación jurídica es correcta, pero NO son infalibles. A veces ofrecen información incorrecta. Típicamente es en estos casos en los que se produce una tensión entre ambas:

ejemplo: en el Registro de la propiedad aparece que la casa que quiero comprar es de ese propietario, yo me fío de esa apariencia. Hay una **conexión entre los mecanismos de publicidad y esa tensión**: la protección de la apariencia está ligada a la protección de la seguridad de tráfico.

Los MECANISMOS DE PUBLICIDAD ofrecen información. Lo que hay que saber:

1. Qué es lo que ofrece y cómo lo ofrece, cómo se organiza la publicidad.
2. Si la información que el mecanismo de publicidad ofrece está garantizada, y cuál es la intensidad de esa garantía.

Puede operar por 2 vías:

1. ¿cómo garantiza la información que ofrece? le aseguramos que la información es correcta sí o sí, o la posibilidad de que sea incorrecta es muy muy muy improbable. Esto ocurre cuando el cambio del derecho real se produce en el propio Registro: no hay cambio real hasta que no accede al Registro. El Registro garantiza que, **por ejemplo**, ese señor hasta que no se inscriba y conste en el Registro no será propietario. “¿qué pasa si se equivoca el Registro? el Registro no se equivoca nunca”
2. garantizar legalmente que aunque sea incorrecta, la vamos a tratar legalmente como si fuera correcta. Esto implica que → empiezan a bifurcarse la realidad registral con mecanismo de publicidad y la realidad extra-registral. **ejemplo:** compro de quien no es propietario, por lo que no puede transmitirme la propiedad porque no la tiene (realidad extra-registral). Pero las reglas del Registro pueden servir para hacer propietario a quien en la realidad extra-registral no lo es, en protección de la apariencia con esos mecanismos de publicidad y la seguridad de tráfico. (realidad registral). Es el modelo de España.

Ejemplo cambios de titularidad: será propietario el que compre del que figura como propietario en el registro, aunque hubiera otras compras de por medio que no estaban registradas en el Registro.

ejemplo doble-venta: adquiere el primero que ha inscrito.

- ★ converge el principio de protección a la apariencia con la protección del principio de seguridad de tráfico. ¿Por qué damos preferencia a la protección de tráfico? porque es el propio derecho el que ha dado esa información, el que ha dicho que tiene que fiarse de esa información, diciendo que legalmente actuarán como si fuera correcta aunque no lo sea. Si no se diera preferencia a esa seguridad de tráfico, no sería coherente.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El mecanismo más clásico de publicidad es la **posesión**, sobre todo sobre bienes inmuebles → **ejemplo**: actúo y me comporto como que algo es mío, me comporto como propietario, o como usufructuario, etc. Puede no coincidir con la realidad (puede que eso no sea mío), pero mi actitud se corresponde con la de un titular de un derecho. El problema es que es una publicidad relativamente opaca y el nivel de garantía respecto a la información que proporciona no es tan intensa como el registro de la propiedad.

Derechos reales de garantía : Quiero comprar una finca pero no tengo dinero, por lo que puedo pedir un préstamo. Pero, ¿qué le garantiza al prestamista que le voy a pagar? Para eso surgen los derechos reales de garantía : compro la finca con una hipoteca: tengo el dinero y tengo la finca.

Se promulgan 2 leyes para proporcionar esa seguridad:

- **ley hipotecaria**: registra el mecanismo que ha seguido el banco para constituir esa hipoteca. Regula sobre todo el registro de la propiedad, el mecanismo de publicidad de los derechos reales de garantía.
- **ley registral** ??

Puede ocurrir que quien no es propietario pueda llegar a serlo. MIRAR MANUAL SOBRE ESTO.

SISTEMA ESPAÑOL:

1. Es un sistema del llamado **FOLIO REAL**: se organizan los libros del registro en folios, y esos folios se estructuran por fincas → concepto de **finca registrada**. Nuestro sistema no se organiza en torno a las personas y qué bienes tienen las personas (folio personal). El folio real que se organiza por fincas ofrece más seguridad y más facilidad de acceso , porque lo que me interesa saber es si esa finca que quiero comprar es de la persona que me la está vendiendo. Un folio registral tiene las páginas que hagan falta, y en ese folio se hacen constar los derechos reales sobre una finca y su estado.
2. **INMATRICULACIÓN**: proceso por el cual una finca ingresa al registro de la propiedad. Para realizar la inmatriculación hace falta un documento acreditativo del

dominio, de la propiedad. No se puede empezar por la hipoteca, primero hace falta la inscripción de la propiedad.

Normalmente las inscripciones en nuestro Registro de la propiedad son **declarativas**, por lo que el cambio relativo a un derecho real se produce FUERA del registro, y una vez producido, accede al registro → esto posibilita la discordancia entre lo que aparece en el registro y la realidad extra-registral. **ejemplo**: Yo me he hecho propietario fuera del registro, pero mientras que no he presentado la inscripción, hay una discordancia. Los cambios ocurren en el propio registro. Pero en algunos casos, la inscripción en el registro es **constitutiva** del derecho real; **ejemplo**: el derecho real de HIPOTECA, NO EXISTE hasta que no se ha inscrito en el registro. En este caso no hay discordancia entre el registro y la realidad extra-registral porque hasta que no se inscribe no nace ese derecho.

PARÁGRAFO 21 PÁG 99: En el registro de propiedad español se presentan documentos, se inscriben títulos y se publican derechos. Esto quiere decir que

1. lo que llega al registro civil son documentos que han de ser, como regla, públicos.
2. no es un sistema ni de archivo de documentos ni de transcripción, no recibimos un documento y lo copiamos directamente. Lo que se inscribe no son documentos. Al contrario, se hace un estudio del documento, se extrae de ese documento todo lo que es relevante sólo a efectos de derechos reales. Se inscribe el título contenido en el documento presentado, como por **ejemplo**, la compraventa.
3. a partir de ahí se publican los derechos, como el derecho de acreedor hipotecario, que es el que tiene el banco como acreedor de la hipoteca.

SOBRE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:

1. Lo primero que se produce es el **asiento de presentación**. Estos asientos manifiestan el criterio general de ordenación de los derechos reales. En nuestro sistema es fundamental el **principio cronológico**: (*prior tempore potior iure*) los derechos que ya están inscritos son preferentes a los posteriores. Lo primero que hacemos es determinar ese dato cronológico a través del asiento de presentación: lo que hace es BLOQUEAR el registro a cualquier título incompatible, impide la entrada legal a cualquier otro contradictorio. El rango hipotecario viene determinado por el asiento de presentación, porque es de determinación cronológica (teoría de las colas.). **Al registro siempre acceden documentos públicos**, y en ese momento del asiento no se hace ninguna calificación, aunque sea de contenido ilegal, pero sí se rechazan directamente los documentos privados, como un contrato privado (para escritura pública habría que ir al notario).

EL ASIENTO TIENE UN PLAZO GENERAL DE VIGENCIA DE 60 DÍAS.

2. **calificar**: rechazar todo el contenido, admitir todo el contenido, o aceptar parte y rechazar parte.
Si el registrador detecta fallos subsanables, pueden ser subsanados en el plazo de 60 días, que es el plazo de vigencia del asiento de presentación.

art 18 LH último párrafo : el registrador no hace averiguaciones fuera del registro, no llama al notario ni a las partes. **PÁG 107.** El PLAZO con que cuenta el registrador para calificar e inscribir es de QUINCE DÍAS.

Si la calificación es FAVORABLE, el registrador practica la inscripción. Si es DESFAVORABLE, debe dictar resolución expresando si es subsanable o no.

CABEN RECURSOS: Pág 111

Asiento definitivo, autónomo, declara la existencia del derecho: Cuando la calificación es positiva, se practica un asiento definitivo en el Registro, que será uno de los siguientes:

1- **INSCRIPCIÓN:(en sentido estricto)** Es el asiento destinado de manera general a dar publicidad a los derechos sobre las fincas.

2. **ANOTACIONES PREVENTIVAS:** Es un asiento principal y de carácter positivo, como la inscripción. Se hacen en los casos que ha previsto el registrador, sólo las que él dice son las que se pueden practicar, Y tienen una VIGENCIA TEMPORAL LIMITADA a 4 años en caso general:

Dos **ejemplos** de anotaciones preventivas más características. en todos casos tiene un gran significado la buena fe: el registro de la propiedad ofrece una información y la garantiza. Las anotaciones preventivas complementan o modifican esa información para que el que consulte pueda hacerse una idea más concreta:

1. **Anotación preventiva de demanda.** Suponemos que tengo inscrita a mi favor el registro de propiedad de una finca. Alguien inicia una acción reivindicatoria contra mí diciendo que yo no soy el propietario, si no él → si eso no figura en el registro de alguna manera, el que me compre a mí quedaría protegido por el registro porque se ha fiado de que soy yo el propietario. ¿Cómo se desactiva esa protección? a través de una anotación preventiva de demanda: Es una advertencia para quien vaya a comprar esa finca, que en principio lo hace de buena fe. Así, el que consulta el registro se entera de dos cosas:

1- yo figuro como propietario

2-hay una persona que me ha demandado diciendo que es él el verdadero propietario.

Si gana la demanda esa persona, quien vaya a comprar esa finca ya no queda protegido por el registro si el otro era el propietario, ya no puede decir que no sabía nada → en el registro estaba indicado y lo compró a su riesgo, sin esperar a lo que determinara la demanda. Su posición ya no está tan garantizada.

2. **Anotación preventiva de embargo:** si a mi me embargan la finca pero eso no se hace constar en el registro de la propiedad, si alguien la compra pensando que está libre, estaría protegido por el registro y no serviría ese embargo.

Para eso se hace esa anotación preventiva de embargo sobre esa finca →

Desactiva la buena fé, esa persona pudo saber que estaba embargada, si no lo consultó, es su problema.

→ NO SE PUEDE ALEGAR LA BUENA FE, LA FE PÚBLICA REGISTRAL (PÁG 114)

3- **CANCELACIÓN:** Asiento puramente negativo; **ejemplo:** cancelar la hipoteca: había hipoteca y ya no la hay.

4- **NOTAS MARGINALES:** Se escriben al margen del folio registral. Asientos accesorios de muy distinto tipo y finalidad, que afectan a algunos de los derechos que figuran en el registro. Muchas veces sirven para conectar asientos entre sí y ofrecen informaciones complementarias.

Ejemplo: Una nota marginal típica sería la que figura en una hipoteca y conecta dos asientos: la inscripción y la cancelación.

PÁG 115 E): A veces hay **obstáculos de inscripción** que derivan del contenido del propio registro. El registrador califica de acuerdo con los datos del propio documento que se le somete (que sea escritura pública, que estén todos los datos que deberían estar, etc) y califica también el contenido de lo que ya está inscrito. Tienen que ver los siguientes aspectos:

- **CIERRE REGISTRAL:** no se puede inscribir ningún título que sea incompatible con otro que ya está inscrito, incluso si el título que se pretende inscribir y que choca con otro sea ANTERIOR, porque no se inscribió antes → se sabe cuándo accedió al registro con la fecha del asiento de presentación.

El principio cronológico es un principio registrado, **la cronología se determina en función del registro**, no de la realización del acto, no de la realidad extra-registral. Si yo presento la escritura del día 3 de marzo, se produce el cierre registral, así que si diez minutos después presentan la del 1 de marzo, ya no se puede → **ejemplo** con la doble venta. La vende a dos personas pero ha sido más rápido en inscribirse el segundo que compró.

- **TRACTO SUCESIVO:** Cada título registrado se apoya en el anterior. No puede haber rupturas en el tracto, con excepción del asiento de inmatriculación: no hay nada en el registro y por tanto no puede apoyarse en nada.

ejemplo: A se lo vende a B: enlazan porque se lo vende.

B se muere y hereda C: enlazamos porque muere B y C es el heredero.

C lo regala a D por escritura pública. D

El registro es una cadena de asientos , en el momento en el que la cadena se rompe, aparece el cierre registral. Hay un mecanismo de **REANUDACIÓN DE TRACTO**: se puede recuperar, normalmente haciendo constar todos los documentos. Pero puede que no sea posible, y hay sistemas de reanudación de tracto.

LA PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO: Pág 119

Se lleva a cabo a través de dos medios:

- a) Nota simple
- b) La certificación traslada el contenido de los asientos del libro de inscripciones.

CAPÍTULO 4: LA PROPIEDAD

NO ENTRAN: Los párrafos 29-36, sólo del 25-28

Art.348 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.”

Es un derecho subjetivo privado y comprende todas las facultades jurídicas posibles que se pueden tener sobre una cosa o sobre un animal, el máximo teóricamente posible. Es el derecho más pleno y por eso es el modelo de los derechos reales, aunque todos los demás son limitados y limitativos. También es el modelo de derecho subjetivo.

Es **abstracto** porque, no solo conforma algo distinto que la suma de sus facultades, sino que existe independientemente de éstas, de modo que el dominio subsiste aunque falte alguna.

1. Se caracteriza por la **FLEXIBILIDAD**: puede ser comprimido, pero luego vuelve a su extensión, como un muelle. No todas las propiedades tienen todas las facultades posibles.
DERECHO DE PROPIEDAD: usar, disfrutar (obtener sus frutos) y disponer de una cosa.(regalarla, etc) → DERECHO DE USUFRUCTO: me priva a mí (propietario) de usar y disfrutar, sólo puedo disponer. Entonces el propietario tiene la propiedad desnuda, sólo puede disponer de él. Cuando se extingue el usufructo, el muelle recupera la forma, se recuperan esas facultades que había perdido
2. Consagrado en el **art. 33 de la CE**: uno es propietario frente a los demás y también frente al Estado, sin perjuicio de que esté limitada en ocasiones por su función social, que puede llevar a la expropiación.
3. En materia de propiedad, hay **RESERVA DE LEY ORDINARIA**: esta materia sólo puede ser regulada por ley ordinaria, no por decretos o reglamentos del Gobierno.
4. Además, todos los demás derechos de contenido patrimonial se apoyan en ella, sin derecho de propiedad no hay derecho de usufructo, por ejemplo.

CAPÍTULO 5: LIMITACIONES JURÍDICO-PRIVADAS DE LA PROPIEDAD

Las **relaciones de la vecindad** son limitaciones de la propiedad inmobiliaria y se dirigen a resolver los problemas suscitados por el hecho de que las fincas sean colindantes, contiguas o vecinas entre sí.

Se caracterizan por el principio de **reciprocidad**, matizada porque no siempre es recíproca entre dos fincas como por ejemplo, en el caso de qué pasa cuando las ramas de un árbol

pasan a la finca vecina, se puede plantear a las dos fincas por reciprocidad perfecta de las dos fincas. Pero por ejemplo, con caída de agua de lluvia. Si las fincas están en un plano inclinado, hasta qué punto puede recibir aguas de la finca de arriba → no hay reciprocidad porque el agua sólo puede caer de la superior. Las aguas no van en los dos sentidos por lo que se hubiera reciprocidad, la finca de arriba estaría obligada a recibir las aguas de abajo y viceversa.

Abuso del derecho: está prohibida cualquier inmisión o invasión normativa que sea contraria al derecho. → **Art. 7.2 CC**

Inmisiones: todos los actos realizados en una finca que producen consecuencias relevantes en la finca vecina.

Hay **inmisiones** de muchos tipos: olores, ruidos, gases, humos que proceden de la finca vecina, aguas contaminadas, residuos, etc. Cuando se produce una inmisión que se entiende que va más allá del ejercicio normal de un derecho y por tanto es abusiva, se puede reaccionar por la vía del abuso del derecho del **art.7.2 CC** o por la vía de la **acción negatoria**, que niega la existencia de un derecho real (limitado, como servidumbre o usufructo) sobre una cosa, que se ha aplicado también sobre las inmisiones, para negar tener derecho a realizar esas inmisiones.

La pretensión de esta acción negatoria es la cesación de la actividad inmisión y abstención de realizarla en el futuro, con apoyo legal en el 7.2CC, además de: (pág 160)

1. art. 63 TRLS: exigir su demolición
2. art. 590 CC párrafo segundo: tutela judicial civil de carácter preventivo por inmisiones que se van a producir.

Para entender mejor las relaciones de vecindad el **punto de partida** sería: en principio todo propietario puede hacer con su finca lo que quiera, siempre y cuando NO invada físicamente la finca vecina. A partir de ahí se entienden las reglas de la relación de vecindad que introducen regulaciones que limitan las posibilidades del propietario de un bien y constituyen facultades al propietario de la finca vecina.

Las reglas de las relaciones de vecindad indican lo que puede y no puede hacer un propietario en relación con su finca y la finca vecina también: no sólo lo que puedo hacer yo sino lo que NO puede hacer el vecino, lo que puedo IMPEDIR que haga.

Lo que marcan estas relaciones de vecindad son el contenido del derecho de propiedad en ese aspecto: si puedo o no puedo construir, si puedo o no puedo plantar, etc. Y todo lo que se mueva por ahí entraría ya en el ámbito de las **servidumbres**, **Ejemplo:** yo puedo construir hasta el borde pero no puedo poner una ventana → necesitaría una servidumbre de luces y vistas que me permita abrir esa ventana que sino no podría abrir.

En principio las servidumbres son siempre sobre fincas vecinas, pero en este caso no, pues no puedo abrir una ventana en mi propia finca legalmente. Necesito entonces tener a mi favor esa servidumbre. Afecta a la finca vecina porque NO puede IMPEDIR que abra la ventana.

DISTANCIAS: El CC y otras leyes contienen una serie de normas en las relaciones de vecindad que impiden contruir o plantar a cierta distancia de los predios vecinos. → NORMAS IMPERATIVAS.

- DEMOLICIÓN: Arts 63 TRLS y 590 CC.
- ÁRBOLES:
 - **Art. 591 CC:** *“No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y, en su defecto, a la de dos metros de la línea divisoria de las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos.*
 - Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.”* → Es una limitación al propietario. Si no existiera, el propietario podría plantar todo.
 - **Art. 592 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.”*

pág 162: RÉGIMEN DE LAS LUCES Y LAS VISTAS → Hay casos en los que algunas normas del CC son dispositivas porque puede evitarse su aplicación mediante la constitución de una servidumbre, que es el caso del régimen legal de apertura de huecos para vistas o luces,

La **distinción** entre vistas y luces se refiere a los huecos para ver al fundo vecino (**vistas**) y al hueco para que entre luz (**luces**). Vistas incluye luces, porque por ese hueco entran luces.

Está regulado en los **artículos 581 y 582 CC**.

HUECOS PARA LUCES: **art.581:** *“El dueño de una pared no medianera, (sólo del propietario de una finca) contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre. (esos son los huecos permitidos)*

Si el cristal fuese traslúcido sí que se podría abrir la ventana. También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.” Yo puedo abrir un hueco pero no más grande.

HUECOS PARA VISTAS: **art 582:** *“No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. La ley dice que no es el límite la propia línea que separa las fincas, sino dos metros.*

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.”

- ★ No se pueden abrir ventanas o balcones a menos de dos metros de distancia.
- ★ Para poner una ventana o un balcón a MENOS DE 2 METROS → Necesito una SERVIDUMBRE.
- ★ La existencia de una ventana a menos de 2 metros es signo aparente de servidumbre.

Esto implica que el propietario de la finca vecina puede hacer cerrar esas ventanas o balcones a menos de dos metros sin servidumbre.

art 545 número 1 del código foral de Aragón: *Tanto en pared propia, y a cualquier distancia de predio ajeno, como en pared medianera, pueden abrirse huecos para luces y vistas sin sujeción a dimensiones determinadas. Es distinto al Código Civil.*

art 550 código foral de Aragón: *La facultad de abrir huecos para luces y vistas concedida en los artículos anteriores no limita, altera ni modifica el derecho del propietario del fundo vecino a edificar o construir en él sin sujeción a distancia alguna y como estime conveniente.*

Es mucho más generoso que el CC. Puedo poner una ventana pero el vecino puede taparla construyendo ahí.

LAS PROHIBICIONES LEGALES DE DISPONER Pág 165

Limitación de la facultad de disponer del derecho de propiedad.

El usufructo es la facultad de usar y disfrutar y por tanto al propietario le queda la facultad de disponer. → El caso contrario: prohibición de disponer; **EJEMPLO:** Una prohibición de disponer por acuerdo entre dos personas (eficacia puramente personal) como acordar no vender una finca, siempre es posible, pues obliga sólo a los 2 contratantes.

El **problema** es cuando queremos construir una prohibición de **disponer** no sólo con **eficacia** puramente personal sino también **real**, que afecta a todos los propietarios sucesores. En el caso de los dos que acuerdan no vender, si se muere uno de ellos, no afecta al heredero. Pero si tiene efecto real sí que estaría sustraída del derecho de disponer. →

PROHIBICIONES VOLUNTARIAS DE DISPONER: IDEA DE **VINCULACIÓN:** con las desamortizaciones se eliminaron esas prohibiciones que mantenían muchos inmuebles fuera del mercado por vinculaciones hipotecarias, pero se siguen permitiendo, aunque la norma general es que NO se pueden sustraer propiedades permanentemente, sino que tiene que ser temporal. No hay una regulación genérica sobre el tema pero está fundada en el **art 785 párrafo 2º:** *“las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar, y aun la temporal, fuera del límite señalado en el artículo 781.”*

LIMITACIONES QUE ESTABLECE EL art 781: *“ Las sustituciones fideicomisarias en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se*

hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador” → no puedo disponer de los bienes, pero mi heredero Sí, por lo que los bienes no están sustraídos del mercado definitivamente. Pero si en el testamento se establece que se conserve y entregue al hijo mayor, que tiene que hacer lo mismo con su hijo mayor, etc., estos bienes sí que estarían sustraídos del mercado. Eso es lo que intenta impedir este artículo 781: “siempre que no pasen del segundo grado”: mi hijo mayor y su hijo mayor. A partir de ese momento vuelven al mercado. Limitación temporal no de años sino de llamamientos. Se puede hacer también: “que vivan al tiempo del fallecimiento del testador.” Que no pasará de 100-115 años.

EVITACIÓN DE RIESGOS : PÁGS 170, 171.

CAPÍTULO 6: LA COMUNIDAD DE BIENES

COPIAR PRIMERA HORA 20/03 → Arts. 401 y 404 cc comunidad de bienes

CAPÍTULO 7: LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Se aprobó en España desde 1960 una legislación especial para regular situaciones especiales de comunidad de bienes que reciben el nombre de **PROPIEDAD HORIZONTAL**. Es una materia enormemente casuística.

- Punto de partida: **art. 396 cc** → **Ejemplo**: el suelo es un elemento común, porque es el techo de mi vecino, no puedo disponer de él como quiera. Sólo puedo disponer de lo que está en mi espacio, salvo que sea estructural, como una columna.
- Lo FUNDAMENTAL es la distinción entre los elementos **PRIVATIVOS** y los elementos **COMUNES**.
La copropiedad que se tiene sobre los elementos comunes es inseparable de la propiedad que se tiene como individual. Sobre esto hay una facultad de disposición jurídica total por parte del propietario, y en principio, salvo limitaciones, es el propietario el que decide, y no la comunidad. Aquí no tiene sentido el retracto de comuneros, vende el piso y no hay ningún retracto, cada uno tiene la propiedad individual de su piso o local. Es decir, los demás propietarios no pueden reclamar que se les dé preferencia para comprar el piso si su dueño decide venderlo.
- Tiene también una **cuota** o participación en los elementos comunes → Uno paga el gasto de los elementos comunes en función de la cuota, que viene determinada por los Estatutos (extensión del piso, etc) PÁG 198
- En la mayor parte de los casos, las mayoría exigibles son: una **dobles mayoría** para tomar los acuerdos: de propietarios y de cuotas. Se tiene que alcanzar una mayoría de propietarios que represente la mayoría de cuotas.
- Las cuotas también explican lo que cada copropietario tiene que responder por las deudas de la comunidad.

- La copropiedad que se tiene sobre los elementos comunes es inseparable de la propiedad que se tiene como individual, pero no se puede DISPONER de los elementos comunes : **ejemplo**: aunque todos los copropietarios lo quieran, no se puede vender el ascensor o la escalera.
- Esto se aplica a los complejos inmobiliarios privados como **urbanizaciones**.
- La ley advierte que se aplica también a las **subcomunidades** → hay una comunidad general de propietarios (chalés adosados, edificios plurifamiliares, etc) pero en cada uno de esos edificios hay una o más de una subcomunidad: las decisiones de cada edificio las toman los vecinos de cada edificio, que simplifica mucho las cosas.
- Es importante en el régimen de la comunidad de bienes el **título constitutivo**: los Estatutos de la comunidad. El contenido de dicho título está regulado en el **art. 5 LPH** Puede hacerlo el constructor único inicial, pero si hay otro propietario real de alguno de los pisos, ya hace falta el acuerdo de todos para el título constitutivo, así como para modificarlo. (pág 206) Si no se ponen de acuerdo, por resolución judicial: **art 5 párrafo 2º**

EXAMEN FINAL: CC, LEY HIPOTECARIA, REGLAMENTO HIPOTECARIO, LEY DE R.CIVIL, REGLAMENTO DE R.CIVIL, LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL, LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- En las comunidades suele haber: junta de propietarios, presidente, vicepresidente, secretario y administrador. Y en comunidades complejas puede haber órganos de intermedios para no tener que reunir a la junta de comunidad cada mes.
- Se aplica también la LPH a las comunidades que cumplen los requisitos del 396 CC aunque no tengan título constitutivo, así como a los complejos inmobiliarios privados (**art. 2 c) LPH**) y a las subcomunidades (**art. 2 d) LPH**)
- El conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interno para regular la convivencia y la utilización de servicios comunes: **art. 6 LPH**. La modificación del reglamento interno se rige por el sistema de mayorías del art. **17.7 LPH**.
- OBLIGACIONES: **art 9 LPH**. prohibiciones: **7.2 LPH**.
- ADOPCIÓN DE ACUERDOS, **ART. 17 LPH**:
 - El **art. 17.6 LPH** exige la unanimidad para aprobar o modificar el **título constitutivo**
 - **17.3 LPH**: Voto favorable de las 3 quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las 3 quintas partes de las cuotas de participación para los servicios de **portería, conserjería, vigilancia** u otros servicios comunes de interés general (aunque supongan la modificación del título constitutivo)

- **17.2 LPH:** Voto favorable de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas de participación para: obras o servicios que supriman las barreras arquitectónicas que dificulten la **movilidad de discapacitados** y en todo caso, servicios de **ascensor** (incluso si modifican el t.constitutivo) → el régimen del 17.2 NO es aplicable cuando las obras, impliquen o no modificación del tc, cumplan los requisitos del **10.1.b) LPH**. En esos casos, las obras son OBLIGATORIAS y NO requieren de acuerdo previo de la Junta de Propietarios.
- MIRAR PÁGINA 222 PARA DOS EJEMPLOS MÁS DE ACUERDOS
- El **17.7 LPH** establece que para el resto de acuerdos bastará con el voto de la mayoría del total de propietarios, que representen la mayoría de cuotas de participación.

PRÁCTICA 8 EJ.4

CAPÍTULO 8: LA PROPIEDAD INTELECTUAL

EL PECULIAR RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS OBRAS DEL “INGENIO” (párrafo 86):

Obras literarias, artísticas, científicas etc. Obras del espíritu humano.

Distinguimos:

1. Obras literarias, artísticas, científicas etc → L. de Propiedad Intelectual
2. Patentes, marcas, empresas → Propiedad industrial (derecho mercantil)

También se han conocido este conjunto de derechos como “**derechos de autor**”. Ya no cualifica como propiedad, sino que son los derechos que corresponden a los autores de este tipo de obras. Pero se queda corta esta definición porque la ley atribuye derechos a personas que no son autores de la obra, sino que intervienen.

Por ejemplo, en el ámbito cinematográfico, los derechos que se conceden se centran en el productor, sin perjuicio de los derechos de cada uno sobre la parte que han aportado. La ley atribuye derechos NO sólo al autor material sino a muchos otros intervinientes. El derecho español configura esto como una **PROPIEDAD**, que es muy particular, pero es comparable al derecho que estudiábamos de propiedad. El derecho que corresponde al autor, le concede el **MÁXIMO** de **facultades** posibles sobre la obra de su ingenio, además de tener otros caracteres de la propiedad como por ejemplo la exclusividad.

El **OBJETO** de este derecho **no preexiste** de ninguna manera en la naturaleza. A diferencia de ser, por ejemplo, propietario de una finca, la cual ya existía antes de ser yo propietario.

Ejemplo: el Quijote, no preexistía en la naturaleza antes de ser escrito.

Necesariamente hace falta la extrincación de la obra, pero hay algunas que están muy directamente ligadas a la materia sobre la que se construyen. **Ejemplo:** una escultura. La escultura NO existe fuera de la materia con la que se ha hecho. En principio, una escultura

o un cuadro es único. En cambio, una obra literaria son muchas, puede haber millones de ejemplares.

Una última diferencia, algunos aspectos del contenido del derecho de autor, sobre todo los patrimoniales, son **temporales**. El derecho de autor de una obra literaria dura unos cuantos años y después ya puede venderse ese libro, etc. En cambio, otros aspectos no son temporales, como el reconocimiento de la autoría. Cervantes siempre será el autor del Quijote.

¿Cuándo empieza a ser esto relevante? → Con la invención de la IMPRENTA. Antes, se copiaban los libros a mano, por lo que esta difusión era mucho más compleja. Ahora, se pueden publicar y hacer llegar estas obras a mucha más gente. Consecuencias:

1. el deseo del poder político de controlar lo que se está publicando.
2. **el derecho de los autores**. En ese momento imprimir el libro era fácil pero requería una cantidad de dinero. Si otro podía imprimirla y ganar el mismo dinero, eso acababa desincentivando la publicación de las obras porque no tenía beneficio. → Así comienza el derecho de autor y la propiedad intelectual.

Hay una VINCULACIÓN entre los derechos de propiedad intelectual y la posibilidad de la difusión de las obras del ingenio entre los destinatarios.

Hoy en día, las posibilidades de difusión han aumentado también por las facilidades de difusión por medios informáticos. Ahora, la posibilidad de control de esa difusión es muy inferior.

Por otro lado, va aumentando la complejidad de los derechos en relación con algunas obras. **Ejemplo**: Harry Potter. Ahora no sólo tenemos el libro, sino las películas, los actores, la música, el merchandising, los parques temáticos, las traducciones, etc. Todo eso son obras derivadas de una obra que existía y tienen sus propios derechos y son obras protegidas.

¿Qué pasa con la IA generativa? ¿Quién tiene la propiedad intelectual de lo que escribe? La propiedad intelectual sería más bien de los datos que le has dado.

art. 1 de la Ley de Propiedad Intelectual: “ *La propiedad intelectual de una obra literaria, artística o científica corresponde al autor por el solo hecho de su creación* ”

3 cosas ocurren simultáneamente:

1. Nace la obra.
2. Nace un derecho.
3. Se atribuye el derecho al autor.

Ejemplo: escribe un microrrelato. Surge a la vez el microrrelato que no existía antes, el derecho sobre el microrrelato y la atribución de ese derecho al autor.

Ley de propiedad intelectual:

1. El objeto de la protección legal no son sólo obras artísticas, literarias y científicas. También hay programas de ordenador, **por ejemplo**, y están protegidas igualmente

aunque no encajen en esas tres. El único dato a tener en cuenta es si se aplica la LP Intelectual o la LP Industrial.

2. Lo protegido no es una idea, sino la plasmación de una idea de una determinada manera, un “arquetipo intelectual”. Hay ideas que sirven de base de distintas obras protegidas por los derechos de propiedad intelectual.
3. La idea tiene que ser exteriorizada → **art. 10 LPI**: “*Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro.*” Una obra post-mórtem tiene que estar en un soporte tangible ya, lo que hace que aunque no esté publicada, ya exista y pueda ser protegible.
4. Se exige que la obra sea original. No es original cuando hay plagio. Hay plagio cuando hemos copiado una obra. También hay plagio en obras científicas, jurídicas, cuando se copia y no se ha citado.
5. También puede haber obras originales a partir de obras existentes. **Ejemplo**: una traducción . Traduzco un libro de Harry Potter al español y pongo de autora a JK.Rowling y que está traducido por mí. La traducción es una obra original . También hay películas derivadas de libros, música inspirada en libros, etc. Pueden todas ellas generar sus propios derechos de autor. Generan derechos relacionados con los derechos de propiedad intelectual del autor. Pero no puedo traducirla y publicarla sin permiso de JKR.
6. La obra tiene que ser original pero no necesariamente valiosa. **Ejemplo**: un libro que es un bodrio también está protegido por la LPI.
7. El titular de estos derechos es el autor. Sólo una persona física puede crear este tipo de obras, las personas jurídicas, por hipótesis, no tienen ingenio humano para crearlas. Pero hay ocasiones en que se atribuyen estos derechos a personas jurídicas. **Ejemplo**: en películas, se atribuyen al productor, que puede ser persona jurídica. Esto puede cambiar con la IA, que es capaz de producir obras que son aparentemente del espíritu humano.

Una **obra colectiva** reúne aportaciones de distintos autores que hacen una en conjunto, como **por ejemplo**, el Manual de Derecho Civil.

Una **obra compuesta** incorpora una obra preexistente sin la colaboración del autor de la obra preexistente y sin perjuicio de los derechos del autor de la obra preexistente. **Ejemplo**: Normalmente las obras derivadas, como una traducción.

La ley regula otros derechos para otros sujetos que no son autores, como intérpretes, etc.

CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD INTELECTUAL (art. 2 LPI):

- Contenido **personal**: son derechos inalienables y comúnmente perpetuos. Los derechos del autor son: **Art. 14 LPI**
 1. Reconocimiento de la autoría. Es el más básico.
 2. El derecho a decidir si se publica o no la obra, y cómo se publica: en papel, electrónico, etc. Puede decidir si se publica con su nombre, un seudónimo, anónimo, etc. También tiene derecho a cambiar de opinión sobre la publicación de la obra. Normalmente por cambio de convicciones: políticas, ideológicas, artísticas.
 3. Tiene derecho a conservar la forma original e impedir modificaciones o alteraciones.
 4. Publicación post-mortem de la obra de un autor. Hay varias hipótesis:
 - a. el autor no lo ha publicado porque no le daba tiempo o no lo terminó de editar
 - b. el autor positivamente se había opuesto e incluso había dejado una nota diciendo que no se publicara. Aunque suele alegarse el interés histórico y artístico.

- Contenido **patrimonial**: se suelen distinguir derechos de: **Art. 17 LPI**
 1. **reproducción**: es la fijación de la obra protegida en un medio que permite hacer copias
 2. **distribución**: ponemos a disposición del público las copias realizadas
 3. **comunicación pública**: todo acto por el cual una persona puede percibir la obra, como **por ejemplo**, asistir a un concierto. Hay obras directamente ligadas a una materia, como una escultura o un cuadro. Hay muchas personas que pueden simultáneamente disfrutar de la obra (museo). En una obra literaria, el disfrute colectivo está individualizado en los ejemplares. Hay otros en los cuales la comunicación se hace simultáneamente en un mismo acto a un grupo de personas, como el concierto. Cada concierto es en sí mismo una obra de comunicación pública.
 4. **transformación**: mezcla contenidos personales y patrimoniales. Es cualquier modificación de la obra que la transforme en otra diferente, con consentimiento del autor. **Ejemplo**: la traducción de Harry Potter genera una nueva obra protegible que necesita autorización, pero también genera derechos patrimoniales para su explotación. No puedo usar mi nombre (personal) ni explotarlo (patrimonial) sin consentimiento del autor.

OTROS DERECHOS PATRIMONIALES:

- Derecho de **participación**: **Art. 24 LPI**; puede haber autores cuya obra experimenta una revalorización exponencial a lo largo de su vida. **Ejemplo**: El problema puede surgir cuando pinto un cuadro por 100 euros y 5 años más tarde se vende por 500k euros. Una persona se hace rica con MI cuadro. El derecho de participación resuelve ese problema, dejándole obtener parte de las ganancias sucesivas por haber participado.
- Derecho de **remuneración por copia privada**: **Art. 25 LPI** **ejemplo**: hace 80 años había fotocopadoras, pero cuando fotocopabas un libro y querías hacer 3 ejemplares, había que ir juntando cada página, etc. O bien era muy caro, o había que hacerlo a mano, etc→ remuneración por la copia.

Pero con las posibilidades de copia informática es muy fácil que estos derechos se vean nublados. Una de las vías para intentar paliar este cambio en el derecho es que ahora tienen que pagar ese canon los fabricantes de fotocopadoras, o la Sociedad intelectual de autores.

CAPÍTULO 9: LA POSESIÓN

27/3/25

1. La posesión es básicamente una **situación de hecho** que indica **tenencia** de la cosa y **poder sobre la cosa**. No es la mera tenencia, hay que tener poder y autonomía sobre la cosa.
2. A esa situación de hecho el ordenamiento vincula consecuencias jurídicas relevantes, principalmente dos:
 - la protección de la propia posesión, de la situación de hecho.
 - la posibilidad de adquirir el derecho que la posesión parece publicar. LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR EL DERECHO DE LA COSA A TRAVÉS DE LA POSESIÓN.
La simple tenencia material publica derechos. **ejemplo**: tengo la posesión de un libro, tengo derecho a recuperar la posesión si me lo quitan . Además, aunque no sea propietaria, me estoy comportando como propietaria. Hay una figura que me permitiría adquirir la propiedad a través de la posesión, que es la usucapión. Aparento tener un derecho que en realidad no tengo, incluso si es de buena fe.
3. ¿Es un hecho o un derecho?
 - Es una situación de hecho con consecuencias jurídicas, pero esas consecuencias jurídicas no se identifican con la propia posesión, sino con otros derechos.

- Cuando se habla de la posesión como derecho, sería un derecho de contenido limitado, que consiste sólo en el derecho a seguir teniendo, a seguir poseyendo.
- Esa posesión tiene carácter temporal,
- y es una defensa frente a vías de hecho. Es un mecanismo de interdicción de las vías de hecho: **ejemplo**: tengo el libro, pero aunque sea de otra persona, lo tengo hace más de un año. Viene el verdadero propietario y me quita el libro, lo que sería una vía de hecho, el ir y cogerlo. Desde el derecho romano se establece que no se puede ir por esas vías, sino por el derecho, ir al juzgado y reclamar. Los **interdictos** son protección frente a vías de hecho, pero NO sirve frente a las vías de derecho. En el juzgado no habrá esa protección.

4. Aproximación funcional: legalmente para qué sirve la posesión:

- La protección posesoria: tengo derecho a recuperar la posesión
- Usucapión: posibilidad de adquirir un derecho a través de la posesión.
- Regulación de la liquidación de situaciones posesorias. **ejemplo**: me quitan el libro, interpongo un interdicto y el juez dice que me lo devuelvan. Él interpone la acción reivindicatoria y el libro vuelve a él. Ahí hay un cambio de situación posesoria. Cuando es con fincas es más complicado, etc. Eso es la liquidación de las situaciones posesorias.

LAS CLASES DE POSESIÓN → arts. 430 y siguientes del CC.

Art. 430: “ Posesión natural es la tenencia de una cosa o animal, o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa, animal o derecho como suyos. ”

- Posesión **civil**: es la que permite usucapir una cosa.
- Posesión **natural**: las demás, las que no están pensando en la usucapión

Art. 1940: “ Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.” PARA USUCAPIR HAY QUE POSEER.

Art. 1941: “La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.” ESTA ES LA **POSESIÓN CIVIL**, la apta para **usucapir**.

430 → Posesión civil= 1941

- La posesión **interdictal**: tengo el libro pero me falta uno de los requisitos del 1941, entonces no puedo usucapir, pero sí tengo protección interdictal.

Art. 432: “ 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.”

Puedo ser dueño o poseer como prestatario o arrendatario y no como dueño.

¿ Qué es lo que revela la posesión en un concepto distinto de dueño ? Revela que hay un dueño distinto de mí y que ese dueño no posee directamente, porque la posesión directa la tengo yo.

Además, se puede decir que yo poseo para el dueño. Como reconozco que él es el dueño, en cierta medida estoy poseyendo para él. Esto introduce una distinción entre la posesión inmediata y posesión mediata. **Ejemplo:** tengo un libro porque otro me lo prestó. Tengo el libro así que tengo la posesión **inmediata** y en concepto distinto de dueño. El otro tiene posesión **mediata** y es el dueño. El otro posee la cosa a través de mi posesión, por eso es mediata.

→ Esto es importante porque si el otro resulta que no era dueño del libro, puede usucapir a través de mi posesión. Le sirve a él esta posesión mediata para usucapir (también para ejercitar interdictos, etc) Toda la posesión depende de mi posesión material, si me la quitan a mí, se la quitan a él.

1. Caben varias posesiones mediatas, de las cuales **sólo una puede ser en concepto de dueño**, la última.

ejemplo: ¿Por qué tienes ese libro? porque me lo prestó Daniel. Daniel ¿por qué? porque se lo alquilé a no sé quién. Él lo heredó de alguien, etc.. La posesión de cada uno sirve limitadamente al otro.

Todos tienen la posesión mediata, y el que tiene la posesión material es inmediata.

Pueden no haberlo poseído nunca, ejemplo de que lo hayan heredado, pero la titularidad que tienen le permite ser poseedor mediato. Es una construcción jurídica sobre una situación de hecho. **TODAS ESAS POSESIONES pueden poner interdictos** porque si se lo quitan pierden la posesión (aunque sea mediata)

2. **Ejemplo:** Tengo un libro alquilado, posesión inmediata. Me lo alquila Daniel, así que él tiene posesión mediata. Yo tengo la posesión inmediata y en concepto distinto de dueño. Daniel resulta que tiene posesión mediata y en concepto distinto de dueño, porque es usufructuario, en concepto de titular del derecho de usufructo. Eso significa que no es dueño y que es titular de ese derecho real.

Si en realidad resulta que Daniel NO es usufructuario, como está poseyendo en concepto de titular (dueño) del derecho de usufructo, puede usucapir el derecho de usufructo. Cuando le digan que no lo es, en 3 años, se habrán cumplido los requisitos de adquirir la posesión con usucapión, así que le haría usufructuario.

Los derechos de crédito no son susceptibles de adquisición por usucapión, sólo los reales.

Entonces:

- Yo soy inmediato en concepto distinto de dueño
- Daniel es mediato en concepto distinto de dueño (respecto a ser titular del derecho de propiedad) y en concepto de dueño (respecto a ser titular del derecho real).

Todo esto surge del **art. 432.**

Art. 431: “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.”

Distinguimos entre la posesión en **nombre propio y en nombre ajeno.**

ejemplo: Si me guardas el libro un rato, no tienes la posesión, no tienes la posesión autónoma. (posees en mi nombre, en nombre ajeno). O también los padres que retienen la posesión para sus hijos menores. Para los **menores** que pueden poseer: **art 443**

ejemplo: chófer → **servidor de la posesión**, es poseedor en nombre ajeno. El dueño del coche sería poseedor en nombre propio e inmediata. El chófer la relación que tiene sobre la cosa es en nombre ajeno. *Técnicamente no es posesión*, no puede usucapir ni ejercer interdictos (pág 266)

Art. 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.”

Art. 434: “ La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.” → **MUY IMPORTANTE EXAMEN:** Si no se dice si un poseedor es de buena o de mala fe, es de BUENA.

El tratamiento jurídico se ha ido distanciando de la situación material de la posesión. En muchas de estas categorías decimos que es poseedor alguien que ya no tiene relación material con la cosa, como los poseedores mediatos → **espiritualización de la posesión.** Nos desprendemos de su materialidad de la situación posesoria.

párrafo 98 → **art. 5 LH:** “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles.” : la posesión de inmuebles no accede al Registro de la propiedad, ni como hecho ni como derecho.

art. 38 LH: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.” → El Registro NO PUBLICA la posesión sino que PRESUME la posesión. El Registro no dice el poseedor, sino que lo suponemos.

Art. 440: Heredero se subroga en la posición jurídica del causante, también lo hace de su posesión civil. Puede interponer interdictos si el causante fue despojado hace menos de un año, y además, aunque pase más de un año, el heredero puede usar el interdicto de adquirir para poseer los bienes de la herencia cuando no están siendo poseídos con nadie a título de dueño o usufructuario.

El **OBJETO** de la posesión son las cosas y derechos susceptibles de apropiación, sobre los que es posible una tenencia material de la cosa. Una tenencia en la medida de la influencia sobre el derecho.

Ejemplo: La hipoteca es un derecho real, pero NO es susceptible de posesión. Una servidumbre de paso sí, porque yo puedo poseer esa servidumbre. Poseo la finca vecina pero en la estricta medida de la servidumbre: sólo puedo pasar, ningún otro acto porque ese es el contenido del derecho. La posesión viene delimitada por el derecho que yo tengo. Los derechos reales limitados hay que ver si me permiten ser poseedor material de la cosa.

Mi posesión viene determinada por el contenido de mi derecho.

Se puede poseer la propiedad, el usufructo, etc, porque todas son susceptibles de tener posesión: tenencia y poder sobre la cosa.

La hipoteca no porque no hay relación material con la cosa de la que soy hipotecario. El acreedor no tiene relación con el piso.

Hay algunos derechos reales que permiten una influencia material directa sobre la cosa, una tenencia, pero esa tenencia es distinta en función del contenido de mi derecho, como la servidumbre, que la única posesión de la finca que me da es poder pasar. La servidumbre de paso entonces aún así SÍ es susceptible de posesión.

Art. 1960: “En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes:

- 1.ª El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniéndolo al suyo el de su causante.
- 2.ª Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.
- 3.ª El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.”

Estos son casos de ESPIRITUALIZACIÓN DE LA POSESIÓN:

- Usucapión ordinaria de bien inmueble, entre presentes son 10 años. Si llevo 10 años en principio no he usucapido pero si la persona lo tenía desde hace 9 años, se suman y sí (???)

YO POSEO AHORA, Y PRUEBO QUE HE POSEÍDO HACE CINCO AÑOS → SE PRESUME QUE HE POSEÍDO CADA UNO DE ESTOS 5 AÑOS. NO HAY QUE PROBAR CADA UNO INDIVIDUAL. → **Art 466:** “El que recupera, conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción.”

Ejemplo: un okupa ha okupado mi casa durante 2 años, y después del juicio recupero la posesión indebidamente perdida. Se entiende que la he usado estos 2 años, lo cual me sirve para usucapir. Si me hacían falta 3 años, ahora sólo me queda 1, aunque esos dos años la casa estuviera okupada, porque la he recuperado y la okupación era indebida.

Art. 461: “ La posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero.” → **ejemplo:** pierdo las gafas, pero mientras estén en casa, se mantiene la posesión.

Estos artículos reflejan esa **espiritualización**, porque la ley prescinde de la materialidad de la posesión para afirmar los efectos legales de la posesión.

CAPÍTULO 11: PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE POSEER.

Vamos a ver una serie de acciones que tienen en común que todas desembocan en la atribución de la posesión al demandante. De estas acciones importa distinguir 2 cosas:

1. el fundamento de la acción/demanda : se basa en la posesión, la propiedad, la inscripción en el registro de la propiedad, etc
2. el resultado: que es un resultado que atribuye la posesión al demandante, con características, alcance y finalidad distinta.

ACCIONES PURAMENTE POSESORIAS: Se fundamentan solamente en la posesión y defienden solamente la posesión. El que ejercita esta acción lo hace porque es poseedor de la cosa, y el resultado es que retiene o recupera la posesión. Hablamos de interdictos en derecho romano (aunque la ley de enjuiciamiento civil prescinde de esta palabra). La ley de enjuiciamiento civil regula 2 **interdictos**:

1. **el interdicto de retener:** cuando hay una perturbación de la posesión pero no la he perdido: pido que dejen de perturbarme. Si se estima el interdicto se condena al demandado a que cese la perturbación.
2. **el interdicto de recuperar:** he perdido la tenencia material de la cosa.

También se regulan en el CC en el **artículo 446**: “Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen.”

El sentido de los interdictos es el rechazo o interdicción a las vías de hecho: nadie puede tomarse la justicia por su mano, y si lo hacen, volvemos a la situación anterior y a partir de ahí, vías del derecho. **Ejemplo:** Me quitan un libro que no es mío. El derecho dice que no podemos quitarlo así, sino que hay que ir a un juez. El derecho bloquea esa vía de hecho de coger ese libro.

Una de las características de los interdictos es que **PRESCRIBEN AL AÑO**, por lo que uno debe ejercitarlo en ese año. Si pasa más de un año, podrá replantearse la acción reivindicatoria, publiciana, etc

Los interdictos nacen de la posesión y sólo de la posesión y desembocan en la posesión y sólo en la posesión, por lo que lo único que se resuelve es QUIÉN debe poseer.

Lo que NUNCA se discute es quién tiene mejor derecho a poseer, simplemente que estaba poseyendo y me lo han quitado. Te dan la razón exclusivamente porque estabas poseyendo.

¿QUIÉN está legitimado para interponer los interdictos? Cualquier poseedor, aunque no tenga título que justifique su posesión. No discutimos el título en virtud del que se posee. No vamos a discutir si uno era usufructuario, etc.

IMP: Art. 444 CC: “ Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión.”

El SDH habría que completarlo con que esos actos se refieren a una situación sucesoria. (???)

¿Qué quiere decir que no afectan a la posesión?

Si alguien quita a otro la posesión por estas formas (por fuerza, clandestinamente o aprovechándose de su mera tolerancia), entonces encaja en el 444. El despojado va y le quita la cosa. ¿El despojante puede recurrir al despojado mediante el interdicto? NO, porque el despojante ha recurrido a esa posesión por fuerza, clandestinidad, etc → según el art. 444.

Esto también implica que el despojante SÍ que tiene interdicto contra un tercero.

El despojante tiene interdicto frente a todos MENOS frente al despojado, porque contra él ha recurrido con una de esas vías. Tiene su origen en el derecho romano.

Sirve para los dos interdictos, no sólo para el de recuperar.

Ahora estamos en la **protección posesoria**.

Cláusula de posesión viciosa: *LE PERMITIRÍA A TUKSA RECUPERAR EL GARAJE SI HILARIO TIENE POSESIÓN VICIOSA (VIOLENCIA, CLANDESTINAMENTE O MERA TOLERANCIA)*

Art. 445: “ La posesión, como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surgiere contienda sobre el hecho de la posesión, será preferido el poseedor actual; si resultaren dos poseedores, el más antiguo; si las fechas de las posesiones fueren las mismas, el que presente título; y, si todas estas condiciones fuesen iguales, se constituirá en depósito o guarda judicial la cosa, mientras se decide sobre su posesión o propiedad por los trámites correspondientes.” COPOSESIÓN: PÁG 270

Es contradictorio porque dice “si surgiere contienda”. Es un problema contencioso, de posesiones en conflicto. Este art. NO se refiere a posesiones mediatas e inmediatas, porque en esas situaciones no hay conflicto, sino que todo está en orden. Además, no hay varios poseedores, pues los otros tienen una posesión espiritualizada.

¿Pero cómo pueden ser dos poseedores a la vez? O lo tiene uno o el otro. Es un problema que deriva de todas esas situaciones en las que el CC va espiritualizando la posesión y considera poseedores a todos los que de alguna forma pueden ejercer acciones posesorias.

Ejemplo: PÁG 296 Ticio es poseedor y tiene el interdicto. Cayo es poseedor porque tenía la cosa y tiene el interdicto. Sempronio lo es porque tiene la cosa.

Entonces, si surge conflicto, según este artículo, será poseedor el más antiguo. El artículo NO da preferencia al título, sino al más antiguo. Entonces sería Cayo.

ACCIONES QUE PROTEGEN NO TANTO LA POSESIÓN, SINO EL DERECHO DE POSEER A TRAVÉS DE UN TÍTULO.

Ejercito la posesión (??) NO porque la estaba poseyendo, sino porque tengo un título que me faculta para poseer la cosa, típicamente la **acción reivindicatoria**, que se basa en que soy propietario y pido que me devuelvan la cosa, por lo que, por hipótesis, no soy poseedor. No es la situación de quién estaba poseyendo sino de QUIÉN DEBE poseer, cosa que habíamos ignorado en los interdictos.

No pido la propiedad, sino la posesión porque soy propietario. Tengo que DEMOSTRAR LA PROPIEDAD.

1. ACCIÓN REIVINDICATORIA

Art. 348 párrafo segundo: “El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o del animal para reivindicarlo.” → Es la base de la **acción reivindicatoria**.

Si sólo quiero reivindicar la propiedad pero sin afectar a la posesión se usa la acción declarativa de dominio.

REQUISITOS ACCIÓN REIVINDICATORIA:

1. Que el **demandante** sea propietario, por lo que tiene que **probar que es propietario**. No la utilizamos para que el vendedor me entregue la cosa que me debe, por ejemplo, porque la reivindicatoria exige que yo ya sea propietario. Se utilizaría una acción de cumplimiento de contrato. La atribución de la propiedad no es la finalidad sino el PUNTO DE PARTIDA de la acción reivindicatoria.
2. La cosa reivindicada es la cosa que posee el demandado
 - la identidad de la cosa
 - posesión del demandado.

Así se obtiene la POSESIÓN con el fundamento de la propiedad que ha demostrado. El demandante NO obtiene la propiedad de la cosa, pues ya la tiene.

Se atribuye la posesión fundada en un título (la propiedad).

2. ACCIÓN NEGATORIA:

Ámbito de los derechos reales. Es la que tiene el propietario para NEGAR la existencia de un derecho real limitado sobre el bien del que es propietario. El demandante es el propietario.

Por ejemplo, la uso para negar que existe un derecho de servidumbre sobre algo de lo que soy **propietario** para que el juez diga que no existe y yo recupere la posesión íntegra de la cosa. O también con el usufructuario, a mí me basta con probar la propiedad y el usufructuario debe probar que lo es.

3. ACCIÓN CONFESORIA:

La tiene el titular de un derecho real que lleva aparejada la posesión para que se afirme ese derecho real. El demandante es el titular del derecho real. La tiene el **usufructuario** para pedir que se declare el derecho de usufructo. El derecho ya se tiene, lo que se atribuye es la posesión fundada en el título

RESUMEN

- Interdictos → Fundamento: la posesión. Alcance: quién estaba poseyendo
- Acción reivindicatoria → Fundamento: TÍTULO la propiedad. Alcance:
- Acción negatoria / confesoria → Fundamento: TÍTULO
- Publiciana → Fundamento; el mejor derecho a poseer.
- ACCIÓN REAL REGISTRAL → fundamento: la inscripción si de verdad estaba inscrito e incluía la posesión
- EFECTOS: El demandante recupera u obtiene la posesión

4. LA ACCIÓN PUBLICIANA:

La usa alguien que está **usucapiendo** una cosa, (por tanto NO es propietario, porque si lo fuera no necesitaría usucapir), para recuperar la posesión que ha perdido frente a un poseedor de peor derecho cuando no puede ejercitar los interdictos para recuperar la posesión.

Mientras los interdictos son puramente posesorios que se fundamentan sólo en el derecho de posesión, la publiciana no es puramente posesoria porque se fundamenta en el mejor derecho a poseer. Normalmente ese mejor derecho procede de un título que habilita para adquirir la propiedad pero que en este caso no lo ha conseguido por alguna razón.

Ejemplo: compro una cosa de quien no es propietario y por tanto, no adquiero la propiedad. La adquiero por usucapición. Si alguien me quita la posesión y no puedo ejercitar los interdictos porque ya ha pasado un año, utilizo la publiciana. El FUNDAMENTO NO es la posesión ni la propiedad, sino el mejor derecho a poseer.

REQUISITOS:

1. La posesión debe ser apta para usucapir, eso es lo que tiene que probar.
2. También debe probar que tiene un título válido que le legitima para adquirir la propiedad aunque en su caso no la haya adquirido.

5. ACCIÓN REAL REGISTRAL:

Art. 41 LH: “ Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio.”

“Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos” → Se está hablando de la acción real registral, cuyo **fundamento** es la **INSCRIPCIÓN**.

Por tanto, no se discute en esta acción sobre si el titular registral es o no titular del derecho del que se trata. Así como en la reivindicatoria se discute quién es propietario, aquí no se discute si el derecho escrito existe o no.

Se discute:

1. si es o no titular registral; si figura en el Registro
2. si el derecho que figura integra o no en su contenido el derecho a poseer. Si yo estoy inscrito como propietario y la propiedad incluye el derecho a poseer.
3. si puede hacerse valer o no frente al demandado ese derecho. **Por ejemplo**, si el demandado es arrendatario no puede ejercitarse.

Esta acción se dirige a conseguir que **la situación de hecho**, la posesión, **y el contenido del Registro coincidan**, es decir, que la propiedad incluye la posesión.

Hacemos coincidir la situación de hecho (la posesión), con la situación tabular (registral) que es el contenido del Registro.

No quiere discutir si el que figura en el registro es de verdad el propietario, es decir, si coincide con la realidad legal la extrarregistral.

3/04

3 grandes ámbitos

1. Protección de la posesión : interdictos
2. Usucapión que se fundamenta en la posesión
3. **liquidación de las situaciones posesorias**: yo era el poseedor y tengo que entregar la cosa a otra persona.

PROBLEMAS: Sobre todo en cosas fructíferas, ¿de quién son los frutos? ¿de quien estaba poseyendo antes o ahora?

Ejemplo: una finca en la que yo he introducido mejoras porque creía que era mía, pero otra persona gana la reivindicatoria. Lo primero que hay que decidir es qué pasa con los frutos: se los queda el que ha ganado la reivindicatoria o yo. Si se los queda él, qué pasa con todo lo que he gastado yo en esa actividad de cultivo? Y con las mejoras?

De esta materia se ocupan los **arts 451 y siguientes del CC**:

1. Estos artículos son SUBSIDIARIOS, sólo se aplican si NO hay otro régimen preferente. **Por ejemplo**, cuando se acaba el arrendatario y tiene que devolver la cosa al arrendador, hay un régimen que regula toda esta materia que es el régimen arrendatario. O por ejemplo, con el usufructo también hay regulaciones especiales en el CC. Sólo se aplicarán entonces A FALTA de ese régimen legal ESPECIAL.
2. Uno de los criterios básicos que utilizan estas reglas para resolver estas situaciones es la MALA O BUENA FE, sobre todo del que poseía la cosa.

Art. 433: “Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.” La buena o mala fe SUBJETIVA: Si sabía o no que la cosa era mía

Art. 434: “La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.” → PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE

Art 435: “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.” → razón histórica: en el derecho romano, si uno empieza la posesión de buena fe, ya siempre es de buena fe. Y si empieza de mala fe, siempre lo es, aunque luego se entere de que no tiene derecho, subjetivamente cambia. Este artículo tiene el EFFECTO CONTRARIO: a partir del momento en el que sabe que posee la cosa indebidamente pasa a ser de mala fe, pero antes era de buena fe. NO se aplica la regla del derecho romano.

Art. 442: “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.”

TRUCO GRAMATICAL → Borrar el “sino” y pasar la frase a positivo. Es uno de los casos en los que mala fe se convierte en buena fe. El fallecido que era de mala fe, y el hereda pensando que era dueño, entonces no poseo necesariamente pensando que soy de mala fe.

CAPÍTULO 10: LA FUNCIÓN LEGITIMADORA DE LA POSESIÓN Y DE LA INSCRIPCIÓN

La legitimación es la posibilidad de ejercitar y comportarse como titular de un derecho. La prueba de la titularidad de un derecho es fundamental para el desarrollo de muchas tareas administrativas etc

Uno de los mecanismos que sirven para facilitar la prueba es el establecimiento de **PRESUNCIONES**. Una presunción que permite al favorecido por la presunción, actuar como el dueño → si Ud tiene la inscripción en el registro a su favor, presumimos que es el dueño y puede actuar como dueño. Si Ud tiene la posesión, presumimos que eres dueño. Presunción IURIS TANTUM, permite PRUEBA EN CONTRA. La eficacia básica es regular lo relativo a la prueba, la CARGA de la prueba ¿quién tiene que probar qué? El que no está inscrito o el que no posee debe probarlo, no Ud. Una vez presumimos que es propietario, puede actuar como dueño.

En este primer nivel, me bastaría con probar la posesión o la inscripción en el registro.

El sistema tiene además un mecanismo de CIERRE , que es la **USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA**. Incluso poseyendo de mala fe y sin justo título, adquirirá la propiedad. Cuando llevo poseyendo en concepto de dueño más de 30 años, me convierto en propietario.

1. PRESUNCIÓN DERIVADA DE LA POSESIÓN

Art. 448: “ 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.”

Hay que probar que es un poseedor en concepto de dueño. Una vez probado, se presume que posee con justo título y no se me puede obligar a exhibirlo.

IMPORTANTE: NO es una PRESUNCIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO, eso es justamente lo que hay que probar, el punto de partida.

La otra parte tiene que probar que NO hay justo título.

Para una usucapión ordinaria necesito buena fe y justo título. Con eso son 10 años. Si me falta alguna condición, son 30 años.

OJO!!! Ejemplo: Solo tengo justo título . Según el **art. 434:** LA BUENA FE SE PRESUME SIEMPRE. Entonces podrías pensar que ya no hace falta probar nada. Pero NO es así.

Art. 1954: “El justo título debe probarse; no se presume nunca.” **NO SE APLICA LA PRESUNCIÓN DEL 448, que vale para la posesión normal, pero NO para la usucapión.**

2. PRESUNCIÓN DE EXACTITUD REGISTRAL

Art. 38 LH: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.”

SDH: Los derechos reales inscritos en el registro

CJ: Se presumirá a todos los efectos legales que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo

Se presume que lo que está en el Registro es correcto en los términos en los que está. Es la otra parte la que tiene que probar que eso no es real, yo con probar que está en el Registro me basta para actuar como titular de un derecho inscrito. (párrafo 118)

Se presume que:

1. el derecho real inscrito existe
2. existe con el contenido que le da el registro
3. el que está inscrito como titular lo es realmente

La presunción está vigente MIENTRAS dure la vigencia del asiento registral. Una vez ha pasado, la presunción sigue vigente durante el lapso de tiempo para el que el asiento estuvo vigente.

Ejemplo: Yo figuro como propietario, se presume que lo soy. Vendo y se inscribe el nuevo propietario que ha comprado. A partir de entonces, se presume que el propietario es el comprador, pero también que yo he sido propietario hasta que lo vendí. Lo compré en 2020 y lo vendí el 1 de diciembre de 2024. A partir de ese día figurará como propietario el comprador, pero la presunción también cubre que de 2020 a 2024 lo fui yo el propietario.

Cubre el periodo temporal que cubre la inscripción. Ya no me cubre pero me cubre en el pasado.

Es una presunción IURIS TANTUM. Pero la prueba hay que ofrecerla en el proceso, y no en el tráfico. La prueba de que quien figura inscrito no es el propietario, hay que realizarla en un proceso judicial para que el juez, a su vez, acuerde la modificación en el Registro.

Párrafo 2 art. 38 LH: “Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”

NO PUEDES PEDIR LA ACCIÓN QUE VENDRÍA CON LA MODIFICACIÓN DEL REGISTRO SIN MODIFICAR EL REGISTRO.

EJEMPLO: Si yo ejercito la acción reivindicatoria que afecta al Registro, a la vez que la acción reivindicatoria, tengo que pedir la modificación del registro. Queremos que la realidad registral y extrarregistral coincidan. Si pides que el juez diga que lo que hay en el registro no es correcto, hay que pedir que modifiquen el Registro.

→ Esto no ocurre cuando la acción no contradice lo que está inscrito. **Ejemplo:** acción resolutoria o rescisoria. Si yo adquiero la casa pero no he pagado el precio y aún así la inscribo. La otra parte, al amparo del **1124 del CC**, ejercita la resolución del contrato por incumplimiento. Como consecuencia, yo tengo que devolver la cosa. Eso afecta a la propiedad, pero NO es contradictoria al dominio, el demandante no dice que no soy propietario, sino que no lo he pagado.

CAPÍTULO 12: LA ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Art. 609 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”

SDH: Por la ocupación

CJ: Se adquiere la propiedad

SDH: Por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición

CJ: Se adquieren y transmiten la propiedad y los demás derechos sobre los bienes.

SDH: Por medio de la prescripción

CJ: Podrán también adquirirse la propiedad y los demás derechos sobre los bienes.

MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

La titularidad que se adquiere es independiente de un derecho preexistente. **Ejemplo:** la **OCUPACIÓN** → adquirir cosas que no tienen dueño, no hay un derecho de propiedad preexistente. **La propiedad se adquiere como plena.** “Estreno” el derecho porque adquiero un derecho de propiedad nuevo, sin limitaciones.

También la **USUCAPIÓN**: sí que existe un derecho previo pero normalmente adquiere CONTRA ese derecho. Estoy usucapiendo contra el que es propietario. Es originario porque si adquiero la propiedad, mi derecho no depende del preexistente. **Se adquiere como se poseía, con el alcance y limitaciones con las que uno ha poseído.** Esto quiere decir que mi adquisición tiene el alcance de mi posesión. Si yo he poseído la finca respetando la servidumbre, la adquiero con la servidumbre. Si no, la adquiero sin la servidumbre.

No es que no exista un derecho anterior, sino que el que se adquiere no depende ni enlaza con el anterior.

MODOS DERIVATIVOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

La adquisición de la propiedad depende del derecho preexistente. La propiedad o el derecho real se recibe de quien era propietario o de quien era titular de ese derecho real. **Ejemplo: compraventa.** Adquiero de quien era propietario. Si él no era propietario, yo no me hago propietario. Y yo me hago propietario en la medida en que el transmitente era efectivamente propietario: si lo era con limitaciones yo también las tendré. **Ejemplo:** Si compro una casa hipotecada, la adquiero con la hipoteca. Se adquiere como se transmite, en la medida y con el alcance que tenía el transmitente. Son modos derivativos la **donación**, la **sucesión mortis causa** y la **tradición**.

Si el transmitente no es propietario, el adquirente no es propietario. (típicamente en la compraventa) ¿Cómo se soluciona ?

1. Una vía es la usucapión, ordinaria o extraordinaria. Entonces, se adquiere como se posee.
En este caso de usucapión puede ocurrir que he respetado la servidumbre porque en el contrato ponía que la había. Pasa el tiempo y adquiero con servidumbre porque he poseído respetando la servidumbre, porque venía en el título de compraventa. Enlaza en cierta medida con las adquisiciones derivativas.
2. Hay otras vías de protección a la apariencia. La ley hace directamente propietario al adquirente porque se ha fiado de la apariencia. **Ejemplo:** he comprado una finca de quien figura en el registro como propietario, y cumplo los requisitos del **art. 34 LH**, entonces, yo me hago propietario. También el **464 CC** según interpretaciones, la germanista sí.
3. **Adquisiciones a non domino:** se hace propietario porque se ha fiado de la apariencia. Se adquiere como se transmite, no se adquieren más derechos de los que aparentemente tenía el transmitente.

No hace falta usucapión. Adquiero como figura en el título de transmisión. En el caso del **art 34 LH**, adquiero el bien como figura en el título de compraventa y en el registro de la propiedad. No es estrictamente derivativa porque el transmitente no es propietario, pero mi derecho depende del derecho, que no es preexistente pero sí aparentemente preexistente.

LA EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES.

La propiedad existe mientras exista la cosa. La extinción es objetiva, mientras que la pérdida es subjetiva. La pérdida implica que se le atribuye a otro la propiedad, mientras que la extinción supone que deja de existir ese derecho.

Art. 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.”

Los plazos están en el **1962 y 1963 CC.**

ACCIONES REALES DE INTEGRACIÓN O REINTEGRACIÓN POSESORIA.

Parten del título y se concretan con la adquisición de la posesión al demandante, como la reivindicatoria. La prescripción extintiva de estas acciones coincide plenamente con la adquisición del dominio o del derecho real del que se trate por usucapión extraordinaria.

Ejemplo: bienes inmuebles. La usucapión extraordinaria no requiere de buena fe ni justo título, con plazos más largos, en bienes inmuebles son 30 años.

EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA SON 30 AÑOS
→ **Art. 1959:** “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”

EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA SON 30 AÑOS →
Art. 1963: “Las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los **treinta años**.

Entiéndase esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción.”

A los 30 años se produce:

1. prescripción extintiva de la reivindicatoria
2. prescripción adquisitiva de la usucapión extraordinaria

Tienen los mismos presupuestos fácticos y jurídicos, y por tanto, el mismo fenómeno produce esos efectos, de prescripción extintiva y de prescripción adquisitiva.

¿Qué pasa si posees en concepto de dueño, ininterrumpida, etc? Pasan esas dos cosas.

El CC llama a la usucapión prescripción adquisitiva.

Si alguien posee durante 30 años como dueño (aunque no lo sea y aunque no tenga título válido), se convierte en propietario por usucapión extraordinaria.

Y al mismo tiempo, el antiguo propietario ya no puede reclamarle porque su acción (por ejemplo, la reivindicatoria) ha prescrito.

Así que a los 30 años se cruzan dos efectos:

- ✓ El ocupante **gana** la propiedad (prescripción adquisitiva).
- ✓ El dueño original **pierde** su derecho a reclamar (prescripción extintiva).

Ejemplo sencillo:

- En 1995, **Pedro** le ocupa ilegalmente una finca a **Laura**.
- Pedro **posee** como si fuera dueño: arregla la finca, vive allí, paga impuestos, etc.
- Laura nunca le demanda ni reclama.
- **En 2025** (30 años después):
 - Pedro **se convierte en propietario** (prescripción adquisitiva por usucapión extraordinaria).
 - Laura **ya no puede reclamarle** la finca (prescripción extintiva de su acción reivindicatoria).

EXCEPCIONES: PÁG 326: Las servidumbres, que se extinguen antes de que prescriba la acción confesoria por el trascurso de 30 años, por su FALTA DE USO en veinte años. Tampoco rigen el 1962 y 1963 a aquellas acciones con un régimen especial de prescripción, como la pignoraticia y la hipotecaria.

DISTINTOS MODOS DE ADQUIRIR

1. **Ocupación:** modo de adquirir SÓLO la propiedad, de cosas que no tienen dueño.

Art. 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."

Los bienes inmuebles SIEMPRE tienen dueño. No existen bienes inmuebles vacantes porque son del Estado, como indica el **art. 17 de la ley de patrimonio de las administraciones públicas.**

También carecen de dueño las cosas que han sido abandonadas por su dueño, es decir, que ha renunciado a su derecho de propiedad, NO una cosa perdida.

Art. 614: “ El que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena tendrá el derecho que le concede el artículo 351 de este Código.”

Las cosas muebles perdidas tienen un régimen especial, llevarlas a objetos perdidos, ayuntamiento → **art 615 y 616**

Cosas muebles abandonadas → carentes de dueño y por ellos susceptibles de ser adquiridas por ocupación: objetos perdidos, régimen art. 615. En el 616 dice que cuando lo recupere el verdadero dueño dentro de los 2 años, deberá abonar el 10 por ciento del valor del objeto al que lo halló, o la vigésima parte si excede los 2 mil pesetas.

Caso	¿Se adquiere por ocupación?	Qué hacer
Encuentro un coche abandonado en el campo	✓ Sí, si está claramente abandonado.	Me lo apropio.
Encuentro un anillo perdido en la calle	✗ No directamente.	Llevarlo a objetos perdidos.
Pesco un pez en el mar	✓ Sí.	Me lo quedo.
Encuentro una casa abandonada	✗ No.	El inmueble pertenece al Estado, no a mí.
Descubro monedas enterradas en una finca privada	✓ Pero	Reparto el hallazgo con el dueño de la finca.

CAPÍTULO 13: LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA INTER VIVOS

NO ENTRAN LOS PÁRRAFOS 128 Y 129

EL SISTEMA ESPAÑOL

La adquisición derivativa más característica actúa en dos fases: el título y el modo. La tradición o entrega.

El transmitente tiene que ser propietario.

Pacto de reserva de dominio: hay título pero no hay transmisión de la propiedad. El vendedor se reserva el dominio.

Tiene que haber un título válido y traslativo de dominio.

TRADICIÓN ESPIRITUALIZADA:

Art. 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.”

El otorgamiento de la escritura pública equivale a la tradición. Es el ejemplo más característico de tradición espiritualizada.

Art. 1463 es otro supuesto de tradición espiritualizada: “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.”

Esta entrega espiritualizada es la única forma posible si el transmitente del derecho real no tiene la posesión de la cosa. **Ejemplo:** soy arrendador y vendo la finca. Como no tengo la cosa sino que la tiene el arrendatario, solo lo puedo hacer de manera espiritualizada con el otorgamiento de la escritura pública.

La propiedad no sustituye a la tradición pero tiene una relación con ella: requiere de escritura pública, **art 1462.**

La adquisición de la propiedad por el otorgamiento de la escritura pública es automática siempre, a no ser que de la escritura se dedujera lo contrario.

DOBLEVENTA: PÁG 359

Art. 1473 primer párrafo CC: “ Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.”

SDH REQUISITOS:

1. Una misma cosa se ha vendido a diferentes compradores
2. La persona que primero ha tomado posesión lo ha hecho con buena fe
3. La cosa es mueble

CJ: Esa persona adquiere la propiedad.

La dobleventa plantea dos tipos de problemas: quién se hace propietario y qué pasa con los contratos, porque uno no se ha cumplido.

Un comprador vende una finca a un señor, viene otro y le ofrece mejor precio y se lo vende también. De los dos, ¿quién se hace propietario? → El art 1473: No resuelve los problemas de incumplimiento contractual.

art. 1473 segundo párrafo: “ Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.” IMPLÍCITAMENTE AQUÍ HAY BUENA FE TMB.

El requisito es la inscripción en el Registro de la Propiedad.

art. 1473 tercer párrafo: *“Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.”*

Este artículo decide quién de los dos es propietario por adquisición derivativa, presuponiendo que el vendedor es propietario, pero no resuelve el problema de qué pasa si el vendedor no es propietario. Resuelve la **PREFERENCIA** entre los dos compradores. No resuelve: los problemas contractuales de incumplimiento contractual ni los problemas por la titularidad del vendedor que no era propietario.

Si el vendedor no es propietario, el comprador no se hace propietario.

SI NO EXISTIERA EL 1473: Si hay 2 contratos privados de compraventa y el segundo es el primero que va al notario y le otorga escritura pública, ese es el que adquiere, por entrega espiritualizada. De acuerdo con las reglas generales, tendríamos título y modo. Lo mismo que si hay 2 contratos privados de compraventa del 1 y 5 de abril. y el primero que toma posesión de la finca es el del 5 de abril, ese es el que adquiere la propiedad, ha habido título y modo.

El 1473 se refiere a la inscripción en el registro, no a la escritura pública. Adquiere el del registro, aunque haya tenido escritura pública después. Si no hay inscripción, hace falta posesión y si no, título más antiguo.

El 1473 modifica el resultado que se produciría de acuerdo con las reglas generales.

CAPÍTULO 14: ADQUISICIONES A NON DOMINO

Si no se adquiere la propiedad como consecuencia de la transmisión hay que ver qué pasa. Hay dos soluciones, una de ellas la usucapión. Pero también hay algunos casos en los que la ley, en virtud de la protección a la apariencia, hace propietario a pesar de haber adquirido de quien no es propietario: a NON domino.

Tensión entre principios de seguridad jurídica (que el titular de un derecho sea respetado y protegido y solo lo pierda por intervención de su voluntad, como vender un libro) **y seguridad de tráfico** (protección del ordenamiento jurídico al adquirente de un derecho que lo ha adquirido por una apariencia de la que se ha fiado)

1. seguridad de tráfico: protegemos la apariencia y el adquirente se hace con la propiedad. Eso quiere decir que padece la seguridad jurídica, porque el que era propietario que no era el transmitente pierde la propiedad, y no por su voluntad.
2. seguridad jurídica: En cambio, si protegemos al propietario que no era el transmitente, protegemos la seguridad jurídica pero padece la seguridad de tráfico.

Con la **dobble venta** se plantean varios problemas. Uno era el obligacional o contractual. El otro era el de quién es el propietario de los dos compradores. De eso se encarga el **art 1473**, pero **NO** soluciona el problema de la titularidad del transmitente, que vende a dos personas y encima no es propietario, de lo que se encarga el **art. 34 LH**. Otro problema es el conflicto del adquirente que adquiere fiado de la apariencia y el propietario que no es el transmitente. Si se resuelve en favor del adquirente en protección del principio de la apariencia, entonces estamos ante una adquisición A NON DOMINO.

Hay **reglas** para resolver esto:

INMUEBLES: Art. 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.**”

SDH: REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL 34

- Un tercero
- de buena fe
- adquiere a título oneroso
- un derecho procedente de un titular registral con facultad de transmitir
- inscripción (El adquirente tiene que haber inscrito)

CJ: será mantenido en su adquisición.(se convierte en propietario) → el que era propietario deja de serlo.

El “**aunque**” tiene un contenido de hecho, que es que se produzca la resolución del otorgante, pero protege frente a los defectos en la titularidad del otorgante, no en los defectos de la titularidad del adquirente. Pero como delimita la CJ se mete ahí.

El “**aunque**” normalmente nos remite a “ ovejas blancas, ovejas negras”. Pero en este artículo es una advertencia que evita un problema de interpretación que podría plantear la ley. Es una advertencia que delimita la CJ, el campo de protección.

A → B : titular registral / transmitente — compraventa → C: adquirente → D

C está protegido frente a los defectos de la titularidad de B que proceden de la relación entre A y B. Aunque B no sea propietario por razones que no figuran en el registro, C lo es. Lo protege frente a agresiones externas, aunque B no fuera propietario por razones ajenas al registro. Pero NO está protegido frente a los problemas entre la relación B → C. Si el contrato entre A → B era nulo, C está protegido. **Pero si el nulo es entre B → C, no lo está, porque es un problema de la titularidad de C, no de B.**

EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN ES EL EXTERNO A LA RELACIÓN B → C

Hablamos de título oneroso, el gratuito como herencia o donación no está protegido. Si C adquiere por donación o herencia no está protegida. Si D adquiere de C por herencia, no

tiene más protección de la que tiene C : “*Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.*” EJEMPLO PÁG 396

Si no existiera el 34 LH, C nunca sería propietaria, pero estamos defendiendo que se ha fiado de la apariencia.

Para que lo proteja el 34 tiene que ser algo que no afecta a la titularidad de C y que no está en el registro. C es el **TERCERO HIPOTECARIO**. Hablamos de la protección al tercero hipotecario.

LA BUENA FE DEL TERCERO SE PRESUPONE, lo que hay que probar es la mala fe.

ART 28 LH HA SIDO DEROGADO: “Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado, no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptúanse las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos.” **NO USARLO!!!**

MUEBLES: Art. 464 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.*”

Interpretación germanista: el art 464 introduce un caso de adquisición a non domino. Quien adquiere de buena fe la **posesión** de un bien mueble se hace propietario, aunque el transmitente no lo fuera. El requisito es buena fe. **TÍTULO DE PROPIEDAD** (la que apoya el profe)

Interpretación romanista: no estamos en un caso de adquisición a non domino. No es título igual a propiedad, sino título apto para la propiedad. Lo que hace el art es darle al adquirente de buena fe un título que le permite la usucapión ordinaria. **TÍTULO PARA USUCAPIÓN ORDINARIA**

Cualquiera de estas dos protecciones queda desactivada si es una privación ilegal. Si el que era propietario ha sido privado de esa propiedad de manera ilegal, como que te han robado. Uno de los problemas de este artículo es determinar la excepción, lo que es una privación ilegal.

Tercera interpretación: Enfoca el 464 desde el segundo párrafo, por tanto, de la acción reivindicatoria. Prevalece en la reivindicatoria el que puede justificar la adquisición de la posesión de un bien mueble de buena fe.

Si el verdadero propietario demuestra que perdió la posesión o fue ilegal, puede reivindicarla → “ *Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla de quien la posea.*”

El que lo ha adquirido de buena fe, pero no en una tienda, porque entonces está protegido por el artículo 85 del Código de Comercio. El art. 85 te hace propietario por haberlo comprado en una tienda, sería como la interpretación germanista del art. 464. PÁG 407

Segundo párrafo art. 464: “ 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.”

Según De Pablo: lo que daría este artículo es una titulación dominical, que no es ni título de propietario ni de usucapión, sino dominical a efectos de una **reivindicatoria**. TRIUNFO DE LA REIVINDICATORIA .Esto quiere decir que quien ha adquirido de buena fe la posesión de una cosa mueble permanece como demandado a menos que el demandante pruebe que tenía una posesión de buena fe y titulación dominical o se produzcan las excepciones de este mismo artículo.

CAPÍTULO 15: USUCAPIÓN

Del **artículo 609** : ocupación, adquisición derivativa y de modo, problemas cuando la derivativa no produce la propiedad porque no era propietario el transmitente: a non domino. Así que nos hemos ido del 609 porque no están contempladas. Ahora volvemos al 609 que habla de la adquisición de los derechos reales por USUCAPIÓN.

USUCAPIÓN: adquisición de la propiedad y otros derechos reales por posesión en concepto de dueño, pública, no interrumpida y pacífica. **SOLO SE PUEDE USUCAPIR SI ES EN CONCEPTO DE DUEÑO**. Estos son para TODOS los tipos de usucapión. Esto quiere decir que el derecho que se adquiere no depende de un eventual derecho preexistente, (aunque puede existir y normalmente existía) porque cuando usucapes normalmente es CONTRA el propietario.

La usucapión ordinaria exige además buena fe y justo título. Esto no quiere decir que el derecho no exista o que no haya habido una transmisión. En la usucapión se adquiere como se posee.

En principio es un modo originario, por lo que puedes pensar que es la propiedad entera como en la ocupación. Pero, **por ejemplo**, he comprado una finca de quien no es propietario, el art 34 lh no es aplicable (???). Entonces no adquiero la propiedad porque el que la ha vendido no es propietario. En el contrato de compraventa se dice que hay una servidumbre de paso en favor de la finca vecina. Yo he comprado y respeto esa servidumbre de paso. Pasan 10 años, completo la usucapión, he adquirido la propiedad con la servidumbre porque en mi posesión he respetado la servidumbre, porque venía en el contrato de compraventa. Si no respeto la servidumbre, adquiero la propiedad sin servidumbre.

Necesitamos usucapión cuando he recibido de quien no es propietario, así que me hago propietario a través de la usucapión, por eso se exige justo título, como el contrato de compraventa, y la buena fe.

En la usucapión extraordinaria, no existe ni justo título ni buena fe, sino los requisitos comunes a toda usucapión. Con mala fe también. La función que desempeña es un mecanismo de cierre del sistema.

El CC regula la prescripción extintiva y la usucapión y las reglas comunes a ambas. La usucapión tiene que ser utilizada por el beneficiado por ello, cabe renuncia a la usucapión. La renuncia se hace efectiva frente a un reclamante.

Art. 1937: “ Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario. ” **Ejemplo:** si cuando me reclaman una finca que he usucapido decido renunciar a ella, el acreedor puede hacer que sea ineficaz la renuncia y por tanto que siga siendo del que ha usucapido para poder embargarlo y cobrar. Es para proteger al acreedor.

La usucapión es eficaz frente a cualquier persona, incluso frente a menores o incluso frente al heredero, incluso cuando el heredero ignore serlo. Es eficaz incluso frente a personas que no han podido interrumpir la usucapión. Corre la prescripción aunque no sepa que puede interrumpirla.

DOS POSIBILIDADES:

1. **USUCAPIÓN CONTRA TABULAS:** Alguien está usucapiendo una finca. La usucapión es siempre contra el verdadero propietario o alguien que aparece como propietario. La persona contra la que estoy usucapiendo figura en el registro:

- a) Si concurren los requisitos del **artículo 34 de la LH**, el titular registral está protegido de la usucapión, que no es eficaz a menos que se demuestre el conocimiento y consentimiento de la usucapión por parte del propietario registral. Es decir, la usucapión puede perjudicar a un titular registral sólo si éste no es un tercero hipotecario.
- b) Si no concurren, como por ejemplo que haya adquirido por título gratuito, es eficaz la usucapión frente a él.

2. **USUCAPIÓN SECUNDUM TABULAS:** El que está usucapiendo es el que figura en el Registro como propietario. Evidentemente, no lo es en realidad, porque si lo fuera no necesitaría usucapir.

Aquí se aplica el **artículo 35 LH:** “ A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se **presumirá** que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.”

Este artículo facilita la usucapión ordinaria al titular del registro, porque dice que la inscripción basta como justo título. Además, se presume que la posesión es pública, ininterrumpida y de buena fe. Como consecuencia, se presume que es en concepto de dueño porque está inscrito como dueño, y la buena fe. Entonces ya nos situamos en el ámbito de la usucapión ordinaria.

Ese “ **se presumirá** ” es presunción iuris tantum y admite prueba en contrario.

1. **SON SUSCEPTIBLES DE USUCAPIÓN SÓLO DERECHOS REALES:**
PROPIEDAD Y DERECHOS REALES, NO DERECHOS DE CRÉDITO AUNQUE INCLUYAN LA POSESIÓN DE LA COSA, NI DERECHOS PERSONALES.

No puedo usucapir un arrendamiento aunque incluya la posesión, porque es de crédito.

2. Solo son susceptibles de usucapión los derechos reales que comporten la posesión de la cosa y de los que nazca una acción de contenido reivindicatoria como la acción reivindicatoria, negatoria o confesoria.

Ejemplo: La hipoteca no se puede adquirir por usucapión porque no es susceptible de ser poseída. Tampoco es derecho de prenda, porque no lo posees, sino que posees la cosa. El derecho real de garantía no comporta la posesión. El acreedor tendría la posesión mediata pero no es propietario, sino que estoy usucapiendo, y el deudor tiene la inmediata, así que puede completar la usucapión.

3. USUCAPIO LIBERTATIS: también se puede extinguir por usucapión un derecho real limitado susceptible de ser usucapido como consecuencia de la posesión del bien como libre, como si ese derecho no existiera. He usucapido la propiedad PLENA de la finca.

CARACTERÍSTICAS COMUNES A TODA USUCAPIÓN: Posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

1. **Posesión en concepto de dueño:** **art. 447 CC:** “ Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio.” Esta posesión puede ser mediata.

Aquí puede ocurrir la **interversión del concepto de dueño**, que uno cambie de poseer en concepto de dueño a poseer en concepto distinto de dueño: la usucapión se interrumpe. Si pasa al revés, comienza ahí mi usucapión. Este cambio no necesariamente implica mala fe. **Ejemplo:** soy arrendatario y compro la cosa al arrendador, paso a poseer en concepto de dueño, pero el arrendador no era propietario, así que empiezo a usucapir.

2. **Posesión ininterrumpida durante los plazos legales:** **art. 1960:** “En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes:

1.^a El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniéndolo al suyo el de su causante.

2.^a Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. Aquí hay 2 pruebas: pruebo que soy el poseedor actual y pruebo que también lo hacía hace dos años. Se presume que lo he hecho durante esos dos años, aunque admite prueba en contra.

3.^a El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.”

Tiene importancia el régimen de la interrupción cuándo se considera que se ha interrumpido la posesión. **Art. 466 CC** : “ *El que recupera, conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción.*”

artículo 460.4: “*El poseedor puede perder su posesión:*

4. Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.”

art 1945: “*La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.*” → **NO depende de la actuación del que posee, sino de la actuación de los órganos judiciales. El verdadero propietario debe acudir al Juzgado, y el Juez debe acordar la citación, que además tiene que producirse antes de que se complete la usucapión.**

USUCAPIÓN ORDINARIA:

Además de los anteriores, buena fe y justo título.

Art. 1940: “*Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.*”

Art. 1952: “ *Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.*” → **Tiene que ser un título que sirva para transmitir la propiedad, como la herencia, pero NO el arrendamiento. Pero ha tenido que ser ineficaz, como una compraventa, donación o herencia ineficaz, por los motivos que sean.**

Art 1953: “*El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido.*” → **Tiene que ser VÁLIDO. Según sea nulidad o anulabilidad no es lo mismo. Un título nulo no es válido, si es un caso de nulidad no hay título apto para usucapir. En cambio, si el título es anulable o en otros casos, de resolución o rescisión, entonces SÍ es apto para usucapir, pero está sujeto a la posibilidad de anulación. La anulabilidad es la invalidez débil y la nulidad es invalidez fuerte. Si anulan el contrato tengo que devolver.**

Art. 1954 : “*El justo título debe probarse; no se presume nunca.*”

Art. 1950: “*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.*”

Art. 1951: “*Las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de este Código, son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales.*”

Art. 435: “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.”

CAMBIO DE BUENA FE A MALA FE:

Una persona puede empezar a usucapir de buena fe, con usucapión ordinaria, y si la pierde, pasar a ser extraordinaria. Los plazos son mucho mayores con la extraordinaria, entonces ¿cómo se computan los plazos cuando se pasa de ordinaria a extraordinaria?

PLAZOS:

- **USUCAPIÓN ORDINARIA INMUEBLES ENTRE PRESENTES:** 10 AÑOS, ENTRE AUSENTES: 20 AÑOS
- **USUCAPIÓN ORDINARIA MUEBLES:** 3 AÑOS.

Ejemplo: Usucapión 5 años ordinariamente y pasas a mala fe → **art. 1958:** “Para los efectos de la prescripción se considera ausente al que reside en el extranjero o en ultramar.

Si parte del tiempo estuvo presente y parte ausente, cada dos años de ausencia se reputarán como uno para completar los diez de presente.

La ausencia que no fuere de un año entero y continuo no se tomará en cuenta para el cómputo.”

El mismo criterio que se aplica a estar ausente se aplica al de pasar de buena fe entre presentes a mala fe: la proporcionalidad. **Por ejemplo:** Llevas a los 5 años la mitad para usucapir la ordinaria, al pasar a extraordinaria, le falta también la mitad: entonces le quedarían 15. Al convertirse en usucapión extraordinaria, al que lleva 5 años en ordinaria, NO le faltan 25 años, sino que se dice que ya llevaba la mitad de la usucapión. ESTO ES IGUAL PARA MUEBLES E INMUEBLES.

USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA: Buena fe y justo título no hacen falta. Los plazos aquí son

- **USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA INMUEBLES:** 30 años.
- **USUCAPIÓN EXTRAORDINARIA MUEBLES:** 10 años

Art. 1956: “Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas (es decir, usucapidas) por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.”

EXAMEN: La usucapión no defiende frente a los problemas que tenga el título en cuya virtud se adquirió, lo que soluciona es el problema de que quien me entregó la cosa no es propietario y que por tanto no me hizo propietario. Lo que NO resuelve es que el contrato no era válido.

Ejemplo: yo compro un coche de quien es dueño y adquiero la propiedad. Pero si ese contrato es válido y se anula, tengo que devolver el coche. Ahora suponemos que me entrega el coche quien no era propietario: la usucapión lo soluciona. Si resulta que el contrato no es válido, la usucapión NO lo soluciona, y por tanto, si se declara la nulidad del contrato, tengo que devolver el coche.

CAPÍTULO 16: EL USUFRUCTO

Es muy importante en el derecho sucesorio. En derecho aragonés el viudo tiene derecho universal de todos los frutos del fallecido, la sucesión genera un montón de derechos de usufructo.

En el derecho civil no existe ese régimen de usufructo individual, el cónyuge viudo tiene derecho al usufructo de una tercera parte de los bienes del causante, lo que también genera un montón de derechos de usufructo.

La mayoría de derechos de usufructo nacen del fenómeno sucesorio, también para la sucesión en vida: todo para los hijos y yo en vida me quedo con el usufructo.

DERECHOS REALES:

1. **GOCE:** incluyen una determinada ... **ejemplo:** usufructo, servidumbre, sobreedificación, subedificación, etc
2. **GARANTÍA:** se utilizan para garantizar el cumplimiento o las consecuencias del incumplimiento de una obligación. **Ejemplo:** hipoteca, prenda, etc.
3. **ADQUISICIÓN PREFERENTE:** El titular de ese derecho tiene derecho a adquirir el bien sobre el que recae con preferencia de otras personas. **Ejemplo:** retracto de comuneros, retracto de colindantes.

USUFRUCTO: Regulado en los arts. 467 y siguientes

Art 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.”

→ **Contenido del derecho:** a usar y a disfrutar de los bienes ajenos, con un **límite** : obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa. Permite USAR Y DISFRUTAR pero NO DISPONER, que sigue siendo facultad del propietario. Desde el derecho romano, al propietario se le llama propietario desnudo, **nudo propietario**

→ ¿Qué le queda al propietario? La facultad de disponer, puede vender la cosa. Además, tiene la expectativa de que cuando desaparezca el usufructo, recuperará las facultades (la propiedad como “muelle”). Tiene además acciones como la reivindicatoria o la acción declarativa de dominio.

Principio de salva rerum substantia: conservar la cosa.

El usufructuario tiene que devolver la cosa tal y como la consiguió. **Ejemplo:** Si recibes una finca agrícola, no puedes devolver una explotación industrial o poner un chalet, etc. Tiene que mantenerse en su estado material pero también en su sustancia, es decir, en el destino económico original de la cosa. Salvo que en el título constitutivo se autorice otra cosa.

Usufructo de cosas consumibles:

Las cosas consumibles son aquellas cuyo uso determina la desaparición de la cosa, como una manzana o el dinero.

Respecto al usufructo de estas cosas, lo que se ha previsto es que se haya estimado, se haya hecho una estimación del valor. → **Art. 482:** “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.”

Ejemplo: Un usufructo de 100 botellas caras de vino

Según este artículo hay 3 POSIBILIDADES:

1. Que lo hayamos valorado inicialmente. En el caso del vino, eso está valorado en 10k y por tanto, tengo que devolver 10k al finalizar el usufructo.
2. Si no lo he valorado, puedo optar por devolver 100 botellas de vino equivalentes.
3. También se puede devolver el precio que tengan esas botellas de vino en el momento en el que se cesa el usufructo, es decir, a valor de mercado.

CARACTERES USUFRUCTO

- Es un derecho real de cosa ajena. Atribuye un poder que se puede ejercer contra todos.
- **Acciones** derivadas directamente del **usufructo** (no interdictos, que derivan de la posesión):
 1. acción vindicativa, que es la **confesoria**: para el propietario que niega el usufructo, o a cualquier persona que posee la cosa y niega el usufructo.
 2. acción **declarativa de usufructo**: que se declare la existencia de usufructo
 3. acción **negatoria** : contra cualquiera que afecte o perturbe el objeto de derecho del usufructuario
- Es temporal, de duración limitada en el tiempo. En usufructos de origen sucesorio la temporalidad es vitalicia, lo que dure la vida del usufructuario. Por eso se dice que el usufructo es **naturalmente vitalicio**. Quiere decir que si no se dice otra cosa, el usufructo es vitalicio. Pero puede constituirse por ejemplo un usufructo que dure 5 años.
- - Elementos esenciales: están siempre.
 - Elementos naturales: habitualmente están. En principio están, es decir, si no se dice otra cosa, están.
 - Elementos accidentales: tiene que expresarse si están.
- Es transmisible: **art 480**: “Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola.”
- Sujetos:

1. usufructuario: cabe que sean varios y puede ser a la vez a favor de varias personas, pero también pueden ser **usufructos sucesivos**: cuando se extinga el usufructo que pase a otro, y luego a otro, etc. El usufructo sucesivo plantea algunos problemas cuando los usufructos son vitalicios, porque podría generar una VINCULACIÓN. → Aquí es donde entra el **art. 787**: “La disposición en que el testador deje a una persona el todo o parte de la herencia, y a otra el usufructo, será válida. Si llamare al usufructo a varias personas no simultánea, sino sucesivamente, se estará a lo dispuesto en el artículo 781.”

Art. 781: “Las sustituciones fideicomisarias en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador.”

Este artículo resuelve ese problema, pues en algún momento se acabará el problema de la vinculación. Si se constituye mientras viven, serán máximo alrededor de unos 80 años. Si no vive todavía, se admitirán dos llamamientos y a partir de ahí ya no será válido.

- ¿Y qué pasa cuando el **usufructo** se constituye en favor de una **persona jurídica**? La persona jurídica no se muere, por lo que se establece un plazo en el **art. 515**: “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 quedara yermo, o la corporación o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo.”

2. nudo propietario:

- **Objeto**: **art. 470**: “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.”
Título constitutivo: ley, contrato, etc. Pero también **usucapión**, porque uno puede poseer como usufructuario y adquirir por usucapión el derecho de usufructo. En este caso se posee en concepto distinto de dueño pero en concepto de titular de derecho de usufructuario. Eso es lo que tiene que hacer para usucapir, hacerlo como titular del derecho de usufructo, afirmar que eres usufructuario.
Ejemplo: uno es usufructuario porque lo ha recibido en testamento, pero resulta que ese testamento no es válido. El contenido del usufructo se adquiere como se posee. El contenido del usufructo depende del título constitutivo, de la posesión y si el título constitutivo no dice nada, las reglas del CC.

El CC establece dos **OBLIGACIONES PREVIAS DEL USUFRUCTUARIO**:

1. **de inventario**: sirve para decir qué cosas hay. También se aplica con inmuebles, decir qué cosas hay en la finca, etc.
2. **de fianza**: garantizar que si hay algún problema de incumplimiento, la fianza puede resolverlo. Si no lo han devuelto, puedo cobrar lo que necesite hasta cubrir todo lo que me tendrían que haber devuelto.
 - Fianza no quiere decir fianza en sentido estricto, que supone que el fiador garantiza con su patrimonio el cumplimiento de la obligación de que se trate. Lo que significa es

garantía en el sentido amplio. Por tanto, puede servir como fianza una hipoteca, prenda, etc, que sirve para garantizar.

Ambas obligaciones se justifican por la obligación básica de devolver la cosa en el mismo estado en que la recibió. (principio de salva rerum substantia)

El CC no regula la situación de que no se haga inventario, pero SÍ la de que no se haga fianza:

FASES:

1. **provisional:** la que hay entre la constitución del usufructo y la prestación de la fianza o también que definitivamente ya se ve que no se va a prestar fianza.

PUNTO DE PARTIDA: Para entrar en usufructo hay que prestar fianza, lo cual no es automático (si es una hipoteca hay que inscribirla, pasan los días, etc) . En esa fase, el propietario, si quiere, puede entregar los bienes, pero también puede RETENERLOS en los términos que establece el **art. 494 último párrafo**: “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.” → Puede decidir no entregarla o, quedarse los bienes. Le dejo disfrutar pero no usar (?) deduciendo los gastos de administración: luz, etc, pero también el trabajo que ha costado administrarlo (como por ej si contrato a alguien para mantenerlo). Todo ello está a disposición del nudo propietario. **NO LO VA A PREGUNTAR PORQUE IMPLICA DERECHO SUCESORIO.**

2. **Una vez prestada la fianza:** **art. 496:** “Prestada la fianza por el usufructuario, tendrá derecho a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos”

Ejemplo: Si ha disfrutado dos meses, una vez prestada la fianza, percibirá los frutos con efecto retroactivo, desde el día en que se constituyó el usufructo, aunque él no había entrado en posesión de los bienes porque no había fianza.

OTRAS POSIBILIDADES:

- Dispensa de la fianza: el usufructo empieza a funcionar normalmente desde que se dispensa la fianza, es decir, desde que se perdona la obligación de constituir una fianza.

- No se constituye la fianza y es claro que no va a hacerse pero no había dispensa: ha habido incumplimiento. → **Art. 494 párrafo primero:** “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.” → **La NO prestación de la fianza no desemboca en la desaparición del usufructo, sino en la aplicación de las**

normas del 494. Con carácter general, el usufructuario queda privado de disfrutar de los inmuebles (“se pongan en administración”) y obtiene sólo los rendimientos en los términos de ese artículo.

Como hemos dicho, para el caso de que no se haga **INVENTARIO**, no hay regulación expresa en el CC. Hay varias opciones: Aplicación analógica del 494 o pedir judicialmente que se realice el inventario.

DERECHO A DISFRUTAR: Obtener rendimientos de la cosa. (??)

Arts 472-474 CC: Regular la liquidación de situaciones posesorias: frutos pendientes cuando se constituyó el usufructo. Estudiar del LIBRO

Art. 471 último párrafo: “Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca será considerado como extraño.” El tesoro no es fruto de la finca, no es del usufructuario.

¿Se puede hipotecar un derecho de usufructo? Sí, pero cuando el usufructo desaparece, se extingue la hipoteca.

Puedes disponer de tu derecho de usufructo y el nudo propietario puede transmitir la propiedad, pero lo hará con tu derecho como usufructuario.

DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN Art. 524: “El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente → En realidad es un derecho de disfrute en los términos del 524.

La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.”

no son muy importantes estos derechos...

QUEDAN LUNES Y JUEVES DE LA SEMANA QUE VIENE Y EL MARTES NO HAY CLASE PRÁCTICA.

CAPÍTULO 17: LAS SERVIDUMBRES

Art 530 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 (**PREDIO = FINCA= FUNDO**) dominante; el que la sufre, predio sirviente.”

En las servidumbres prediales hay un predio sirviente : sufre el gravamen, y un predio dominante : se beneficia de ese gravamen.

La servidumbre es **inherente** a cada uno de los dos predios y los titulares son los dueños de esos predios, de esas fincas. Lo importante son las fincas en sí, aunque cambien de dueño las servidumbres seguirán existiendo.

Las servidumbres no pueden venderse separadamente de la finca: **la servidumbre va con la finca.**

A la inherencia , a la relación directa con la finca se le llama **PREDIALIDAD de las servidumbres**. Las servidumbres prestan de una finca a la otra el beneficio directo de un uso limitado. Una servidumbre de paso me permite pasar, una de acueducto permite que pase el agua a través de la finca sirviente hacia la dominante, etc.

La ventaja la ofrece directamente ese uso directo que puede hacer el dueño del predio dominante en relación con el predio sirviente, que no está intermediado por conducta de persona alguna.

“PERTENECIENTE A DISTINTO DUEÑO” : Las dos fincas tienen que pertenecer a dos dueños distintos, por lo que, entre dos fincas que pertenecen al mismo dueño NO hay servidumbres, porque si eres dueño, no necesitas una servidumbre. No existen en nuestro sistema las servidumbres de propietario (pero en el derecho catalán, alemán, etc sí que existen, porque pueden ser útiles).

La regulación del **art. 541 CC** tiene una relación con esto: “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 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. **EXCEPCIÓN: SE PUEDE PONER COMO DOS NORMAS O COMO DOS EXCEPCIONES**”

1. signo aparente de servidumbre
2. lo ha establecido el dueño de las dos fincas
3. se vende una de las dos fincas

Es la constitución por destino del padre de familia. Es la forma que tiene nuestro sistema de hacer que dos fincas que pertenecen al mismo dueño tengan una servidumbre. Porque decíamos que nuestro sistema no admite la servidumbre de propietario, pero en ocasiones puede ser útil considerar que una finca sirve a la otra. El 541 dice que si ese propietario ha establecido un signo aparente de servidumbre, en el momento en el que vende una se entiende que existe esa servidumbre, al haber dejado de ser las dos del mismo propietario.

CLASES DE SERVIDUMBRES:

La clasificación de las servidumbres en uno u otro tipo afecta a la consecuencia jurídica que se aplica.

Art. 532: 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.

La conducta humana: que la servidumbre necesite o no de una actuación humana de quien ejercita la servidumbre. Si lo necesita es discontinua y si no, continua. **Ejemplo:** una servidumbre de paso: es discontinua, porque hay que pasar. Cada vez que se pasa se ejercita la servidumbre. Servidumbre continua sería la de no construir más de una determinada altura, no necesita de ningún acto de un hombre para ejercitarla. Servidumbre de vertido de agua de lluvia, que autoriza al dueño de la dominante a que las aguas que caen sobre su finca al llover vayan a parar a la del fundo sirviente: sólo funciona cuando llueve pero es continua, porque la lluvia no precisa de acto de un hombre. Entonces no tiene que ver con que esté constantemente en funcionamiento.

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. **Aparente:** tú ves la situación y dices que debe de haber una servidumbre porque sino esa situación no podría ser así. **No aparentes:** ves una casa que solo tiene dos alturas, no puedes deducir que haya una servidumbre que la haya impedido construir más, porque no sabes si es que simplemente le ha apetecido construir dos alturas o por cualquier otra razón. La de acueducto, si el agua corre por la superficie normalmente es aparente porque la ves, pero si es subterráneo sería no aparente, aunque la ley la trata siempre como aparente.

La servidumbre no es aparente cuando lo único que hay es un cartel que lo anuncia, pues el signo aparente tiene que estar ligado al servicio que presta el fundo sirviente al dominante. PERO en los últimos 10 días el profesor vio un indicador en la carretera que ponía servidumbre de paso, que no serviría como signo aparente de servidumbre. Esa servidumbre sólo sería aparente si realmente hay un camino o un sendero. Sino, ese cartel no sirve.

No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia

Art 561 : *“Para los efectos legales, la servidumbre de acueducto será considerada como continua y aparente, aun cuando no sea constante el paso del agua o su uso dependa de las necesidades del predio dominante, o de un turno establecido por días o por horas.”*

→ **La de acueducto SIEMPRE es continua y aparente.**

Art 533: *“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.”

Es positiva la que permite al dueño del dominante hacer una cosa que no podría hacer sin la servidumbre. Como una de paso o de acueducto.

Es negativa la que impide al dueño de la finca sirviente hacer algo que podría hacer sin la servidumbre. Como por ejemplo la de *altius non tollendi*, me impedía construir más de dos alturas porque hay una servidumbre, o no puedo tapar las vistas de la finca vecina porque hay una servidumbre.

La cuestión más debatida es el carácter positivo o negativo de la servidumbre de luces y vistas. Puede ser positiva y negativa según los casos:

1. Permite al dueño del fundo dominante abrir huecos de luces y vistas en paredes no medianeras ajenas. POSITIVA
2. En pared medianera, es lo mismo, la pared es de los dos pero tampoco es mía: POSITIVA
3. El TS dice (jurisprudencia totalmente consolidada) que cuando abres el hueco en tu propia pared la servidumbre es **NEGATIVA**: Ellos distinguen que sobre lo que estás haciendo el vecino no puede hacer nada al respecto porque es tuya. Una cosa es pared ajena o medianera y otra tu propia pared en la que puedes hacer lo que te dé la gana. Huecos en pared propia según el TS es negativa. La mayor parte de la doctrina sin embargo, distinguió que tú en tu propia pared no siempre puedes hacer lo que te dé la gana: **art.582**: en esa franja de los 2 m de distancia no puedo hacer lo que quiera aunque es mía, es la FRANJA DE INFLUENCIA (Copiar en el libro 3). Entonces, esa servidumbre es POSITIVA. (Yo como propietario no puedo abrir un hueco, si puedo hacerlo es porque tengo una servidumbre a mi favor) Cuando es más allá de los 2m es NEGATIVA. EN LA PRÁCTICA HAY QUE USAR LO QUE DICE EL TRIBUNAL SUPREMO: QUE ESA SERVIDUMBRE ES NEGATIVA, INCLUSO EN TUS 2 M PROPIOS, en la franja de influencia. HABLAMOS SIEMPRE DESDE EL POV DEL DUEÑO DEL DOMINANTE, EL OTRO NO TIENE SERVIDUMBRE A SU FAVOR.

Por hipótesis las **SERVIDUMBRES NEGATIVAS NO SON APARENTES**. Las positivas pueden ser aparentes o no, ejemplo: veo una ventana abierta en pared ajena, digo que ahí tiene que haber una servidumbre. En cambio la negativa es no aparente porque simplemente impide hacer algo, aunque puede ser por cualquier otra razón. Como lo de las 2 alturas, ese mero hecho no revela que haya servidumbre, La que implica una mera abstención del fundo sirviente por hipótesis es no aparente.

Art. 536 CC: “Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias.”

Se distingue entre las legales y las voluntarias. Normalmente buena parte de las legales en realidad no son propiamente servidumbres sino relaciones de vecindad, es decir, ese régimen de luces y vistas si vamos al CC veremos en la sección quinta “de las servidumbres de luces y vistas” Todo eso NO son servidumbres, sino relaciones de vecindad.

Una idea complementaria es que buena parte de las servidumbres forzosas de origen legal, no son directamente derivadas de la ley, sino que faculta al dueño de la servidumbre dominante para obligar a que se constituya la servidumbre: puede obligar al dueño sirviente a que se construya si él quiere, pero no se constituye automáticamente. Entonces NO quiere decir que exista automáticamente por ser forzosa.

MODOS DE CONSTITUIR:

Art 536: ley y voluntad de las particulares. **Art 541**: por destino del padre de familia. A través de este artículo, por ser requisito, sólo puede ser para constituir servidumbres aparentes.

El 536 no menciona otra forma particular de constitución de las servidumbres que es la **USUCAPIÓN**.

Está regulado en los 537-540:

Art 537: *“Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título o por prescripción (=USUCAPIÓN) de veinte años.”*

Esa usucapión es de 20 años, y no se distingue de buena fe, justo título, etc. No se distingue entre ordinaria y extraordinaria. Establece un régimen distinto de la usucapión

Art 539: *“Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título.”*

SÓLO por título, NO por usucapión. No entrarían aquí los problemas del título.

El 537 pueden ser las dos: título o usucapión, sin buena fe ni justo título. No son 15 años ni 30 etc. Es un régimen especial de usucapión.

Art 540: *“La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción (= usucapión, las del 539) únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.”*

Cuando falta materialmente el título, no que no exista, sino que no tenemos el contrato, como una servidumbre que se constituyó hace 50 años. Si hay sentencia o reconocimiento, eso es suficiente para “convalidar” el título.

Art 538: *“Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere el artículo anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiera empezado a ejercerla sobre el predio sirviente como el día en que empezó a pasar el agua, **por ejemplo**; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiera prohibido, por un acto formal, al del sirviente la ejecución del hecho que sería*

lícito sin la servidumbre.” **PROBLEMA:** No se puede usucapir porque es negativa y por tanto no es aparente. Si es negativa ¿cómo va a ser aparente?, faltaría el requisito del **537**. Esto es una de las **ANTINOMIAS** internas más importantes del Código Civil. Es contradictoria con el 537. ¿Dónde aplica el TS este artículo? Cuando se abren huecos en pared propia a menos de 2 metros, el caso en que la doctrina dice que es positiva y aparente y por tanto se puede usucapir: el resultado es el mismo. El TS dice que aplica este artículo a esta servidumbre que dice que es negativa pero en realidad es positiva, a efectos prácticos la servidumbre seguiría ocurriendo.

El acto formal tiene que ser susceptible de prueba.

Si hay un acto formal de prohibición, el *altius non tollendi* sería negativa, pero de acuerdo al TS podría usucapir.

EL DERECHO ARAGONÉS tiene una regulación distinta.

La acción que protege la servidumbre es la **CONFESORIA**: podría usar interdicto si la servidumbre implica posesión, pero eso nace de la posesión.

USO CIVILITER: Conforme a la buena fe, que satisfaga al dominante y perjudique lo menos posible al fundo sirviente. El punto de partida es que satisfaga completamente el interés del dominante, a partir de ahí hay varias opciones de ejercicio, se elige la que menos perjudique al sirviente.

Mirar libro: coincide el plazo de los 20 años de extinción de las servidumbres con el de la usucapión:
art.546

CAPÍTULO 18: EL DERECHO DE SUPERFICIE

El **derecho de superficie**,,,,,,, copiar fátima,,, disociación,,,,

Es una **disociación** entre la **propiedad del suelo y la del vuelo**, que es la propiedad de lo construido o plantado sobre la superficie. Es decir, el suelo es de una persona y lo construido es de otro. En principio son dos propiedades normales, cada uno tiene lo suyo, pero la peculiaridad es que el derecho del propietario del vuelo es TEMPORAL, se extingue, y por tanto, cuando se acabe, se refunden o reúnen los dos derechos en el propietario del suelo.

Inicialmente este derecho no tenía regulación en sí, aunque sí que estaba mencionado de pasada en el **art. 1611 CC** (simplemente para que veamos la alusión). Esto era lo único que decía el CC sobre el derecho de superficie. Con el paso del tiempo se consolidó la consideración del derecho de superficie, regulado en la Ley del Suelo, texto refundido de 2015. Hasta 2008 se habló de una dualidad, dos modelos distintos de derecho de superficie, pero a partir de 2015 se ha establecido así como pone en esos artículos de la ley. La numeración ha ido variando, ahora son los artículos 53 y 54 del texto refundido, pero el contenido no ha cambiado en estos años.

La ley define qué es el derecho de superficie.

1. Este derecho requiere INSCRIPCIÓN en el Registro de la propiedad y escritura pública. Es como la hipoteca, **un derecho de inscripción constitutiva**: NO hay derecho de superficie mientras no esté inscrito en el Registro de la propiedad.
2. Es TEMPORAL. El plazo de la ley es de 99 años. Pueden pactar menos años. Es prácticamente la única propiedad temporal, en el resto de cosas es como una propiedad normal. Una casa moderna, 99 años después suele estar hecha polvo, aunque se puede renovar, volviéndolo a inscribir.
3. El derecho de superficie como propiedad, aunque sea temporal, es susceptible de ser enajenado, gravado, transmitido, pero con la limitación temporal: por lo que el valor va disminuyendo conforme se acerca la fecha de extinción. No es lo mismo que hayan pasado 50 años que 90 años: sólo me quedan 9. Si lo compro solo lo tendré 9 años, por lo que baja el valor. También se puede constituir una hipoteca, pero cuando se extinga se extinguirá la hipoteca y por tanto la garantía. NO ES SUSCEPTIBLE DE USUCAPIÓN PORQUE ES DE CONSTITUCIÓN REGISTRAL. Si ya existe el derecho de superficie y yo vivo como superficiario sí, pero si no está constituido todavía NO. Sería sólo con una usucapión contra tabulas. Sería como decir “soy yo el verdadero propietario, pero sólo durante 99 años”: pero si no hay constitución registral, NO hay derecho de superficiario. El caso contra tabulas no es común (el profesor no lo conoce). Pero los palazos del derecho de superficie DAN para usucapir, adquiriría la propiedad temporal.

TERCERA POSIBILIDAD: Actúo como propietario pero tiene un plazo de 99 años el verdadero superficiario: usucapiré como superficiario (???)

4. El propietario del suelo SIGUE siendo propietario del suelo y por tanto puede transmitirlo, etc: sólo transmite el suelo, no la propiedad del suelo
5. En principio permanecen separados el suelo y el subsuelo, aunque la parte usada del subsuelo para los cimientos del edificio, es propiedad del superficiario
6. También el derecho de superficie puede incluir la construcción del subsuelo. Por tanto al propietario del suelo le queda casi nada. En principio, aunque construyas una casa de 14 pisos, no tienes derecho a construir un garaje. Pero si me interesa hacerlo, incluyo en el derecho de superficie la construcción en el subsuelo, que se incluye en la escritura que va al Registro.

DERECHOS DE SOBREEDIFICACIÓN Y SUBEDIFICACIÓN.

Es el derecho a edificar nuevas plantas sobre un edificio ya existente o bajo un edificio ya existente. **Por ejemplo**, boom inmobiliario años 90. Problema: en las ciudades falta suelo donde construir en los sitios más caros que son los centros. Para conseguir construir encuentran un edificio relativamente antiguo sin ascensor y el constructor dice que si arregla la fachada y pone un ascensor, le dejan construir dos plantas: lo hace a través del **derecho de sobreedificación**: es una PROPIEDAD PERPETUA (a diferencia del derecho de superficie, que es temporal con el límite legal de 99 años). También en la subedificación se puede hacer. Es un acuerdo entre el constructor y la comunidad de propietarios.

La única regulación está en el **art. 16.2 RH**:

El TS en 2000 y 2001 declaró NULOS buena parte de este artículo porque excede la competencia del legislador de un reglamento (ULTRA VIDES), que debería estar en una ley. Pero el TS mantuvo parte del párrafo segundo.

Si el derecho de sobreedificación o subedificación se hace en un edificio con régimen de propiedad horizontal, las nuevas plantas se incluyen en ese régimen (habría entonces que recalcular cuotas, etc). Pasa a ser nuevo piso con los gastos de comunidad, etc. Estos pisos son del titular del derecho de sobre o subedificación, a no ser que lo venda a otros.

Si además de sobreedificación ese edificio tiene 99 años por el derecho de superficie, se extinguirá el derecho del constructor al pasar esos años.

Art 16.2 a) RH:

CAPÍTULO 19: DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO

Multipropiedad: eres propietario durante 2 semanas de ese apartamento en un lugar vacacional. Siempre de uso turístico. Ahora está PROHIBIDO el término multipropiedad.

Los problemas fundamentales de este sistema no son problemas de derechos reales sino de protección a los consumidores, de derecho de obligaciones. Por métodos muy agresivos de marketing, y problemas de cláusula contractual, condiciones generales de los contratos y en general prácticas abusivas.

1. Este derecho puede configurarse bien con carácter real bien con carácter obligacional. Depende de cómo haya querido la empresa: si más parecido a un usufructo o propiedad (real) o a un arrendamiento (contrato y por tanto, obligacional)
2. El periodo mínimo de disfrute son 7 días: todos los periodos deben ser iguales para que sea fácil gestionar el régimen, porque si uno tiene 7 días y otros 8, etc es un caos regularlo.
3. Ese derecho es libremente disponible por su titular.
4. Es temporal: mínimo de un año, máximo de 50. Por tanto, como con el derecho de superficie, el valor del derecho va disminuyendo conforme se acerca la fecha de extinción.

El problema son los métodos agresivos de venta. Se resuelve estableciendo un plazo legal de desistimiento para echarse atrás porque ha sido una decisión poco meditada.

