

Concepto de propiedad privada: El CC no tiene un concepto o definición expresa de este término:

- A pesar de ello, **propiedad privada es admitida como institución (33 CE)**.
- Art. 348 CC: establece que “la propiedad es el **derecho de gozar y disponer de una cosa**, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”.
- Por tanto, la propiedad privada implica **poder de exclusión**: capacidad para excluir a cualquier persona del **uso y utilización de cuanto le pertenece**.
- **Contenido esencial:** No se puede determinar ni concretar constitucionalmente hablando. La Ley del suelo comprende las **facultades de uso, disfrute y explotación** conforme al estado y leyes.

Poder de exclusión: el propietario cuenta con las **garantías suficientes** para excluir el uso y disfrute de una cosa a cualquier persona, **salvo en caso de expropiación forzosa**.

- **Facultad de cerrar o cercar heredades:** el derecho de exclusión también posibilita **delimitar sus heredades o fincas** por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o cualquier otro modo (388 CC). Anteriormente era contraria esta norma para favorecer el pastoreo. Además, gracias a la **delimitación se evita litigios**.
- **Referencia al IUS USUS INOCUI:** en fincas sin vallar prima el uso del predio ajeno e inocho, es decir, **sin que sufra daño alguno**. Ciertas conductas son penales: hurto, usurpación o robo.

Facultad de goce (348 CC): el propietario tiene derecho a **gozar y disponer** de una cosa, **sin más limitaciones que las establecidas en las leyes**.

- **Concepto tradicional de goce:** propietario es el único facultado para usar, utilizar, modificar o incluso consumir esa cosa.
- Ahora se extiende a la facultad de **disfrute, expandiéndose a los frutos de esa cosa** (puede transmitirlos...):
 1. **Accesión discreta (354 CC):** le corresponden al propietario tanto los frutos naturales, industriales como civiles.
 2. **Percepción de los frutos (451 CC):** es posible cuando han sido objeto de separación de la cosa principal que los ha producido:
 - **Naturales e industriales:** la independencia de los frutos se produce desde que se separan.
 - **Frutos civiles:** se considerarán producidos por días, esta regla no es imperativa y se puede sustituir por otra fracción temporal mediante acuerdo.
 3. **La transmisión ius fruendi:** El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos (p. e. Una persona tiene una explotación agrícola en usufructo, la finca pertenece al nudo propietario, pero los frutos obtenidos pertenecen al usufructuario).
- **Extensión de dominio en sentido vertical (350 CC):** el propietario de un terreno es **dueño de su superficie y de lo que está debajo**, y puede hacer obras, plantaciones y las excavaciones que le convenga, **salvando las servidumbres** y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre **Minas y Aguas** y en los reglamentos de policía. También limitado a otros supuestos verticales como las que pueden afectar a obras de metro (p. e. caso de Madrid).

Límites y limitaciones del poder del goce (550 CC): Existen numerosos supuestos en los que las facultades de goce y disfrute de las cosas se ven afectadas por razones de utilidad pública o utilidad privada:

- **Por servidumbres de utilidad pública o comunal.**
 - **Servidumbre natural de aguas (552 CC):** los dueños del predio no pueden hacer obras que impidan la circulación de aguas.
 - **Servidumbre temporal por obras o derecho temporal de paso (569 CC).**
 - **Preceptos relativos a luces y vistas (581-583 CC).**
 - **Recogida de aguas pluviales** en el propio fundo (586 CC).
 - **Prohibición de inmisiones y obligación de guardar las distancias debidas (590 CC).**
 - **Distancias preestablecidas entre plantaciones:** no se puede plantar árboles cerca de una finca ajena: 2 m si son árboles altos o 50 cm si son arbustos.
 - Los propietarios responden civilmente por humos excesivos o nocivos, por emanaciones de cloacas o depósito de materias infectantes construidos sin las precauciones adecuadas.
- **Por vulnerar derechos de otras personas** (escuchar música a las 3 de la mañana y despertando a otros vecinos).
- **Relaciones de vecindad** (creado desde Roma y Edad Media - Teoría de los Actos de Emulación): debe prohibirse cualquier actuación del propietario que sin generarles provecho, tenga como fin principal **molestar o perturbar al vecino. Es un derecho recíproco.**

Medianería (571-79 CC): Se refiere a la utilización en común entre propietarios de predios vecinos de paredes, cercas o vallados. **No debe ser catalogada como servidumbre** (No hay predio dominante y ni predio sirviente), pues beneficia a ambos. **Tampoco es copropiedad.**

Facultad de disposición: Se refiere a la capacidad de disponer la cosa por el propietario:

- **Realizar actos dispositivos**, es decir, **realizar actos jurídicos**, que culminen o no en la **pérdida de la propiedad**, por **transmisión, renuncia** o **abandono** (esta última pasa a ser **nullius** y concede derecho de ser ocupada por otro).
- **La disposición como facultad integrada del derecho subjetivo:** se manifiesta como un **valor de cambio** en una economía de mercado, permitiendo al propietario intercambiar sus bienes o alguna de sus facultades sobre ellos por dinero. **Concede al propietario el libre albedrío.**

La prohibición de disponer: existen supuestos muy diversos y de naturaleza distinta en los que se constriñe esta facultad:

- **Por disposiciones legales:**
 - Disponer de bienes de herencia transcurridos 5 años del fallecimiento del causante.
 - Legislación patrimonio histórico.
 - Derecho de uso y habitación que no se pueden arrendar ni traspasar a otro.
 - Personas con discapacidad...
- **Prohibiciones voluntarias:** El derecho vigente no es muy partidario de las denominadas prohibiciones voluntarias, ya sean a título gratuito u oneroso.
 - **Gratuito:** límites de carácter testamentario (respetar legítima, sustituciones fideicomisarias, etc.).
 - **Oneroso:** está prohibida su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que no pueden surtir efectos frente a terceros, estando su eficacia limitada entre las partes.
- **Prohibiciones judiciales y administrativas:** Existen en Ley Hipotecaria una serie de prohibiciones legales que requieren de un proceso o juicio para obtenerlas: juicios *ab intestato*, casos de rebeldía del demandado y procedimiento concursales en general.



1.2 PROPIEDAD RÚSTICA vs URBANA

Propiedad Rústica: El CC es acusadamente agrario por razones históricas:

- **II República Española:** se incluyera en la Constitución de 1931 una norma programática de protección al mundo agrícola (estableciendo el patrimonio familiar inembargable, la exención de impuestos, el crédito agrícola, la indemnización por pérdida de cosecha...).
- Régimen franquista no desarrolló este cuerpo, pero lo mantuvo. Refundidas en 1973 con **Ley de Reforma y desarrollo agrario (LDRA)**.
- **Con UCD se publicaron 2 leyes fundamentales:**
 1. **Ley de fincas manifiestamente mejorables (1979):** independientemente de que sean públicas o privadas se obliga a que:
 - La tierra sea explotada con criterio técnicos y económicos.
 - Que se realicen en las fincas las transformaciones y mejoras adecuadas para conseguir la adecuada explotación.
 - Condiciones adecuadas y dignas en el trabajo agrario.
 - Posibilidad de expropiación de uso y arrendamiento forzoso a tierras no cultivadas por parte del INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO (IRYDA).
 2. **Estatuto de explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes (Ley 49/1981):** deroga y modifica parcialmente LRDA.

-LEY del SUELO (art. 8.2):

- “Las facultades del derecho de propiedad incluyen las de **usar, disfrutar y disponer** de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, **dentro de los límites que dispongan las leyes (...)**”. Si en estos

terrenos se encuentran presentes **valores protegidos** legislativamente (ambientales / históricos / arqueológicos / paisajísticos), **su utilización quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores**.

Propiedad Urbana: Este tipo de propiedad ha tenido más atención en la segunda mitad del siglo XX, en parte gracias a:

1. Procesos de planificación económica y urbanística.
2. CE consagra ordenación del territorio como política pública independiente de urbanismo (art. 148.1.3).
3. Implantación del Estado Autonómico.

-LEY del SUELO (2008):

- **Carece de tecnicismos para facilitar su comprensión.**
- **No es una ley urbanística**, sino referida al régimen del suelo y a la igualdad de su disfrute.
- **Se incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental** de todas las personas, con independencia de su actividad o patrimonio..
- **Afecta al derecho de la propiedad y a la libertad de empresa.**
- **Es una combinación de facultades y deberes.**
- **Tiene una modificación en 2013 para:**
 1. **Exigir que el destino del suelo sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.**
 2. **Recalcar que se deben realizar los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones**
 3. **Definir y perfilar el carácter de las obras adicionales incluidas**



2. LAS LLAMADAS PROPIEDADES ESPECIALES

Concepto: Por influencia de la UE se crean las siguientes leyes especiales: Propiedad de aguas / Minas / Intelectual / Industrial.

Propiedad Intelectual: Son los derechos legalmente reconocidas a ciertas personas (autores, traductores, refundidores, editores...) sobre una producción intelectual (obras científicas, literarias o artísticas) que pueden darse a la luz por cualquier medio conocido o que se invente en el futuro.

- **Regulada 10 años antes (1879) de que se publicara el CC.**
- Reformada en sucesivos años: 1987, 1996, 1998, 2003 (Reglamento del Registro General de la Propiedad Intelectual), 2006 y 2007 (Bibliotecas), 2011 (Economía sostenible), 2014 (Compensación equitativa por copia privada y el límite legal de esta).
- En la actualidad se tiene muy en cuenta las **citas o reseñas con fines educativos o de investigación** para aumentar la protección de autores en entorno digital.

Registro propiedad Intelectual: tiene por objeto la inscripción o anotación de derechos de propiedad intelectual y de los actos y contratos relativos a los mismos.

- **Es sólo 1 organismo en todo el territorio español (Registro Central) con varias sedes territoriales u oficinas delegadas.**
- **Es una institución jurídica**
- Permite a la Administración recoger ejemplares de las publicaciones de todo tipo **en cualquier clase de soporte**.
- **Fin: preservar** el patrimonio bibliográfico, sonoro, visual y di-

gital. Y **dar acceso (se puede conceder licencias, hipotecar, arrendar, cederla y transmitirse)**.

- **Las publicaciones “sin soporte jurídico tangible” o “en línea” regulan esta obligación y la gestión de publicaciones en línea en el RD 635/2015.**

Contenido de la propiedad Intelectual: Existen 2 aspectos en el derecho de autor o propiedad intelectual:

1. Derecho al aprovechamiento o rendimiento de la obra.
2. Otras facultades inherentes a su propia personalidad y ser moral.

-Criterios:

- **Aspectos patrimoniales:** El autor disfruta de la obra y tiene derecho de disposición sobre la misma, independientemente quien la haya publicado y divulgado. Estos derechos son renunciantes en vida y a mortis causa. Y sus frutos pueden ser embargados.
- **Aspectos Morales:** La obra **NO puede ser alterada, divulgada o modificada sin consentimiento del autor**, pues se considera una manifestación de su propia personalidad y tiene carácter irrenunciable:
 - Derecho a reconocimiento de la paternidad de la obra.
 - Derecho a divulgarla mediante seudónimo.
 - No puede ser alterada ni divulgada sin su consentimiento.
 - Puede retirar la obra del mercado (derecho de arrepentimiento) si indemniza a los perjudicados.
 - Modificar la obra.
- **Temporalidad:** se ha limitado el derecho de autor a un periodo determinado que oscila de una legislación a otra, a partir del fallecimiento del autor. **Una vez agotado el plazo (70 años), la obra puede ser publicada o divulgada por el estado, instituciones o particulares.**

Concepto de Comunidad y propiedad:

- Hay comunidad o cotitularidad **cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece a varias personas**. A falta de contratos o de disposiciones especiales, **se regirá la comunidad por las disposiciones de este título** (392 CC).

COMUNIDAD ROMANA	COMUNIDAD GERMÁNICA
<ul style="list-style-type: none"> Cada copropietario tiene una cuota de participación que, en general, rige tanto para la contribución de gastos como para la formación de acuerdos. Los copropietarios gozan de amplia libertad para adoptar acuerdos (pueden incluso provocar su extinción). La copropiedad se concibe como tendencialmente transitoria. Cada propietario puede realizar, con respecto a su cuota, los actos de enajenación que estime oportunos (no necesita consentimiento del resto). No existe vínculos, más allá que la titularidad compartida, entre los copropietarios. 	<ul style="list-style-type: none"> Inexistencia de cuotas, imposible ejercitar la división por parte de los comuneros. Imposibilidad de ejercitar la división por parte de los comuneros. Tendencialmente permanente y estable para las funciones del grupo familiar. El copropietario, debido a la inexistencia de cuotas, no puede enajenar su posición en la copropiedad a terceros. Existencia de un vínculo personal entre los copropietarios, la cotitularidad está subordinada a este vínculo (normalmente familiar).

Copropiedad por cuotas: Para poder analizar el derecho sobre la propiedad de varias personas, hay que asignar partes a cada uno de ellas.

- Los beneficios y cargas serán proporcionales a sus respectivas cuotas (393 CC).
- Presunción de igualdad hasta que no se demuestre lo contrario (regla de carácter dispositivo y supletorio en defecto de pruebas).

Facultades y deberes de los codueños de la cosa común: todos los propietarios podrán usar y disfrutar la cosa siempre y cuando:

- No conlleve perjuicio para el interés de la comunidad.
- No se impida la utilización conjunta a los otros coparticipes (p. e. Una piscina comunitaria).
- En caso de que no sea posible su uso conjunto (Ejemplo bicicleta), **deben ponerse de acuerdo**.
- Su mantenimiento puede hacerse a base de cuotas y juntas para recaudar esas cuotas (Ejemplo: en la Ley de Montes -Ley 21/2015- existen montes socios y para evitar su abandono hay cuota de mantenimiento). **Será proporcional respecto a su cuota** (gastos de conservación, administración y reparación, impuestos, tributos, etc.).

Conservación y defensa: cualquier copropietario está legitimado procesalmente (activa o pasivamente) para salir en defensa de su comunidad (normalmente bajo juicio verbal). La sentencia a su favor beneficiará a los demás comuneros, sin que les perjudique la adversa o contraria.

Administración: los acuerdos deben ser adoptados por la mayoría de los partícipes según la cuantía que tienen (también es proporcional). 1 propietario puede constituir mayoría (398 CC). Para evitar tiranías, se puede elegir un administrador conjunto para resolver casos de empate, desidia o dejación del comunero mayoritario.

Disposición y alteración de la cosa común (397 CC): ninguno de los propietarios puede enajenar o alterar la cosa común sin consentimiento unánime de todos los demás. Extensible a los actos de disposición de la cosa común (los actos de administración son renovables y no afectan permanentemente a la cosa).

Enajenación de la cuota privada: Pese a la situación de copropiedad, cualquiera de los partícipes puede llevar a cabo la enajenación, venta o cesión de su propia cuota, cuando lo estime oportuno y sin consentimiento del resto.

- El resto de copropietarios tendrán derecho a usar el **retracto de comuneros** o adquirir la cosa.

División de la cosa común: Ningún copropietario está obligado a permanecer en la copropiedad. **Puede solicitar su división** (400 CC).

- El art. 1502 CC permite que todo coheredero pueda solicitar en cualquier tiempo la participación de la herencia.
- Puede hacerse en cualquier momento.
- No está limitado** excepto en casos de pacto de indivisión o la cosa sea objetivamente indivisible (inservible o pérdida valor). La STS 10/05/2013 afirma que si puede hacerse en indivisibles.
- El pacto de indivisión** tiene caducidad para disolverse y se establece un **plazo máximo de 10 años** para poder dividirla, aunque se hubiera señalado indefinido (400 CC), aunque puede prorrogarse el pacto.
- El testador puede imponer la indivisión de la herencia hasta que se dé el hecho futuro pero cierto de la muerte de la esposa (debe transcurrir un plazo superior a los 10 años) (STC 21 dic 2000).
- En cosas indivisibles siempre puede llevarse a cabo una operación de que **1 de ellos se la quede e indemnice el valor correspondiente al resto**. Ante falta de acuerdo, se vende la cosa y el dinero obtenido se reparte entre ellos según su cuota.
- Bastará sólo que 1 de ellos quiera subasta pública para presionar al resto esta realización (1062 CC) (también para herencias).

La práctica de la división (402 CC): podrá hacerse por:

- Por los interesados:** La división la podrán realizar los copropietarios de la forma que estimen conveniente, siempre que haya pacto unánime. Si alguno de los comuneros no tiene plena capacidad de obrar, deberá tener autorización judicial. Pueden hacer reparto de lotes por sorteo.
 - Ley 15/2015 de jurisdicción voluntaria:** establece que el expediente de subasta voluntaria se aplicará siempre, fuera de un procedimiento de apremio, a la enajenación de bienes o derechos determinados a instancia del propio interesado. Se puede solicitar al secretario judicial que acuerde la venta.

- Por árbitros o amigables componedores:** En estos casos deberán formar partes proporcionales, evitando los suplementos en metálico. El nombramiento de los árbitros ha de ser realizado de común acuerdo entre ellos.
 - Puede hacerse una mediación civil o mercantil (Ley 5/2012), pero se debe formalizar con escritura pública o disposición judicial. Exactamente igual con la conciliación.
- Por disposición judicial:** ante falta de acuerdo unánime de los copropietarios.

-Efectos de la división entre los comuneros:

- Se convierte la cuota indivisa en la correspondiente propiedad singular de cada uno de los comuneros.
- Se hace con **efecto retroactivo (450 CC)**.
- Los copropietarios deben responder recíprocamente por evicción y saneamiento de los bienes adjudicados.

-Efectos de la división respecto a terceros:

- Los acreedores o cesionarios podrán concurrir a la división y oponerse a que se verifique sin su consentimiento (403 CC).
- No podrán impugnar la división consumada, **salvo si existiese fraude**.
- La división de la cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales (405 CC).
- Tras la división el arrendamiento se mantiene.

La propiedad horizontal: Es el derecho de propiedad que recae sobre las casas construidas por pisos.

- NO es copropiedad ni propiedad privada.**
- Tiene **elementos comunes** para todos los propietarios (ascensor, escaleras...).
- Tiene **elementos privados** pertenecen a cada propietario.
- Se **rige por disposiciones legales especiales (396 CC)**.
- Debe permitir que se manifieste la **voluntad** de los interesados (**Estatutos**). Requiere unanimidad para alterarlos y su aprobación es por mayoría simple.

-LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

- 1960:** 1ª Ley de propiedad horizontal.
- 2/1988:** Ley sobre funcionamiento de la junta de propietarios y obligaciones de los propietarios.
- 3/1990:** Ley en relación a la adopción de acuerdos que tengan por finalidad facilitar el acceso y la movilidad de los minusválidos en su vivienda.
- 8/1999:** Ley de reforma de la Propiedad Horizontal (modifica ciertos órganos de la comunidad de propietarios, regula el régimen de convocatorias y reduce la necesidad de unanimidad...).
- 1/2000:** Ley de Enjuiciamiento Civil establece que el juicio de cognición (cuestión entre 80.000 y 800.000 pesetas) es sustituido por el juicio ordinario.
- 51/2003:** Ley de Igualdad de Oportunidades y no Discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (se obliga a la comunidad a la realización de obras de accesibilidad a favor de personas con discapacidad).
- 19/2009:** Ley de eficiencia energética de edificios (facilita la realización de obras para mejorar la eficiencia energética).
- 26/2011:** modifica la 2003 y eleva a 12 el límite de las mensualidades para el importe de las obras.
- 8/2013:** Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (evitar que el régimen de mayoría impidan la realización de las reformas).

Propiedad de las partes privativas y copropiedad de elementos comunes: Cada propietario es propietario exclusivo de su piso, apartamento, etc.; Mientras que los elemen-

tos comunes son copropiedades (en la actualidad hay plazas de garaje independientes).

- Derechos sobre partes privativas:**
 - Podrá realizar obras y modificaciones siempre que no menoscabe a otros apartamentos ni elementos comunes (previamente debe informar al presidente).
 - Puede dividir materialmente su parte privativa si la estructura arquitectónica lo permite (**habilitar entradas**), lo cual genera la modificación de la cuota de participación.
 - También agregar 2 pisos en 1. Ambas requiere autorización administrativa y consentimiento de las 3/5 de propietarios del bloque.
 - Puede disponer libremente de su derecho de propiedad.
- Derechos sobre partes comunes:**
 - Derecho a utilizar, conforme a su naturaleza, todos los elementos del edificio. SIN ENAJENAR y MENOSCARAR.
- Obligaciones del propietario:**
 - Contribuir su cuota de participación y gastos generales.
 - Pagar la comunidad.
 - Observar la diligencia debida en el uso del inmueble.
 - Consentir que se realicen reparaciones exigidas por el conjunto del inmueble.
 - Indemnizar a los copropietarios dañados.
 - El edificio debe estar inscrito en el registro salvo si por su antigüedad no lo requiere (folio real de la finca / si son edificios de pisos, un folio por cada uno de ellos).

Cuota de participación: determinará la participación en las cargas y beneficios de cada propietario.

- Se tiene en cuenta a la hora de acuerdos y pactos comunes.
- La cuota queda fijada en el título constitutivo de la propiedad.
- Serán tendencialmente inmodificables (no pueden afectarse por mejoras o menoscabos).
- Su alteración solo podrá variarse por acuerdo unánime (excepto para eliminar barreras arquitectónicas).
- Para fijar la cuota se tomará como base la superficie útil de cada piso y se relaciona con la totalidad del inmueble (**criterios objetivos e imperativos**).
- Cabe la impugnación de la cuota injusta (no prescribe ni caduca).

Régimen básico: La comunidad de propietarios es una colectividad organizada que **carece de personalidad jurídica**.

- Puede comparecer en juicio (demandante / demandado).
 - La junta de gobierno es un órgano colegiado y de carácter asambleario:
 - Nombra o cesa a Presidente, Secretario y/o Administrador.
 - Aprueba estatutos, cuentas, modificaciones.
 - Los acuerdos deben constar en libro de actas:
- | VOTO DE LA JUNTA | QUORUM DE LA JUNTA |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Unanimidad: acuerdos que afecten al título constitutivo o a los Estatutos. Mayoría de 3/5: servicios de interés general (ascensor, portería, conserjería). Mayoría simple: modificar barreras arquitectónicas. 1/3 de propietarios: instalación de infra. comunes de telecomunicaciones. | <ul style="list-style-type: none"> 1º convocatoria: 1/2 + 1 de los propietarios (mínimo asistentes). 2º convocatoria: no hay quorum. Los que asistan. Normalmente se fija 30 min o 1 hora después (evitar que nadie se presente). A los ausentes se le notifica los acuerdos. Pueden discrepar, si no lo comunican se entiende como favorable. |
- Presidente (1 año):** unipersonal / gestionar y ejecutar los acuerdos / convocar junta.
 - Secretario:** levantar actas / emitir certificaciones / custodiar documentación. Puede no ser propietario (en este caso no puede votar).
 - Administrador:** Velar por las instalaciones y servicios / preparar presupuestos / Conservar y mantener el inmueble / Ejecutar los acuerdos en materia de obras, pagos y cobros. Puede no ser propietario (en este caso no puede votar).

Elasticidad del dominio: es una de las características más importante del dominio y consiste en la posibilidad de que el propietario utilice todas las facultades que el ordenamiento jurídico le proporciona sobre los bienes que le pertenecen. Se relaciona con diversidad de "derechos reales".

Derechos reales: el origen de esta expresión **proviene del sistema jurídico romano y significa derecho sobre cosas (*iura in re*)**.

- Las notas peculiares o típicas de los derechos reales radican en la **inmediatividad** o **inherencia** y en la **eficacia erga omnes**.
- **El señorío puede ser:**
 - **Total:** cuando sólo 1 persona está legitimada para ejercitar todas las facultades inherentes a la dominación de la cosa (propiedad).
 - **Parcial:** 2 o más personas ejercitan facultades de forma simultánea y compatible sobre un mismo bien (pueden convivir nudo propietario, usufructuario y servidumbre dominante).
- La coexistencia de una pluralidad de derechos reales sobre una misma cosa obliga a distinguir entre la propiedad en sí misma y los demás derechos.
 - **Derechos erga omnes:** es un derecho absoluto que tiene el titular del bien y consiste en poder exigir a todos los hombres respetar ese bien.
 - **Derechos limitados o de cosa ajena:** se refieren a todas aquellas facultades que, recayendo sobre una cosa de forma directa e inmediata, son diferentes a la propiedad. Pueden clasificarse en:
 - **Derechos reales de goce o posesión:** atribuyen a su titular facultades de uso de cosas pertenecientes al propietario: usufructo, uso, habitación, censos, servidumbre y superficie.
 - **Derechos reales de garantía:** prenda e hipoteca.
 - **Derechos reales de adquisición:** tanteo, retracto y derecho de opción inscrita.

-Titularidad Jurídico-Real: consiste en un poder directo e inmediato sobre una cosa:

- **Mediante la posesión de la cosa** (propiedad, usufructo...).
- **Sin que el derecho real implique para su titular posesión alguna de la cosa sobre la que recae aquél** (hipoteca). En este supuesto no se tiene posesión de la cosa.

-Posesión como derecho y hecho: Aunque coloquialmente se identifique la posesión con la propiedad, jurídicamente no es exacto.

- **Tenencia material:** poseer o tener una cosa de hecho (*ius possessionis*).
- **Derecho a poseer:** posesión de derecho (*ius possidendi*).
- **Poseedor mediato:** el que tiene derecho a poseer (propietario).
- **Poseedor inmediato:** a quien cuenta con la tenencia material (arrendatario).

Perfil histórico y formulaciones de posesión: Existen múltiples y variadas situaciones posesorias:

- **Posesión de hecho (*ius possessionis*):** la posesión es un concepto limitado «nacido de una tenencia de la que se deducen hechos independientes y separados del dominio (Ley de Bases de 1888). Por tanto, la posesión puede existir fácticamente sin que sea propietario (p. e. Ladrón de una cosa).

- **Posesión de derecho (*ius possidendi*):** La posesión puede también consistir en un mero hecho, consistente en el señorío fáctico sobre la cosa, aunque semejante poder no encuentre fundamento en un título que habilite al poseedor para seguir siéndolo (p. e. En casos donde el poseedor sea simultáneamente propietario).

Naturaleza de la posesión y fundamento de la protección: debate doctrinal = ¿es de hecho / o es de derecho? Lasarte considera que este debate carece de fundamentos al no poderse concretar y decantar por una u otra escuela.

Fundamento de la protección posesoria: ¿por qué protege el legislador el hecho posesorio?

Según IHERING la protección de la posesión es fruto de varios elementos:

- **Tutela interdictal:** viene de la prohibición de la violencia, consecución de la paz social y del orden constituido.
- **Protegiendo la posesión también se protege la propiedad de forma indirecta.**

Clases de posesión:

-Propiedad en concepto de dueño:

- **Natural:** es la tenencia de una cosa o disfrute de un derecho por una persona.
- **Civil:** en esa tenencia le acompaña la intención de hacer la cosa o derechos como suyos (art. 430 CC). Es la base de la usucapión.

-Según su titular (430-432 CC):

- **Titular:** dueño de la cosa (propietario).
- **No Titular:** usufructuario.

-Servidor de la posesión:

- **Nombre propio:** el propietario puede administrar el mismo sus bienes y disponerlos para su uso y disfrute.
- **Nombre ajeno:** administrador, comodatario o mandatario (no hay posesión o "servidor de la posesión" en terminología alemana).

-Según su goce:

- **Mediata:** quien deja de tener la posesión efectiva y material de ella (arrendador). Admite graduaciones.
- **Inmediata:** quien goza de hecho de la cosa (arrendatario). NO admite graduaciones.

-Según su prohibición:

- **Injustas o viciosas:** carece de derecho para poseer.
 - Se prohíbe adquirir bienes de forma violenta (441 CC). El lesionada debe solicitar a la Autoridad su recuperación.
 - Los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa o con violencia, no afectan a la posesión (444 CC).

-Según su diligencia: Buena Fe (piensa que adquirió la cosa legalmente) / Mala Fe.

- **Es importante en temas de usucapión.**
- **En función legitimadora de la posesión de los bienes muebles.**
- **En temas de liquidación del estado posesorio.**
- **Deben de demostrarse en términos objetivos.**
- **Salvo que se demuestre lo contrario es buena fe.**

-Según su tolerancia posesoria o posesión precaria (444 CC): no afectan a la posesión.

- Quien lleva a cabo los actos de tolerancia, no llega a ser el verdadero poseedor, sino un simple detentador o poseedor de facto.
- O entenderse que el verdadero poseedor de hecho y derecho admite la posesión de hecho de otra persona para recuperarla cuando le venga la gana.

Sujetos de la posesión: Para adquirir una posesión NO se requiere la plena capacidad de obrar.

- **Menores e incapacitados:** requieren y necesitan la asistencia de sus representantes legítimos para materializar la adquisición (443 CC).
- **Personas jurídicas pueden adquirir y poseer cosas** (38 CC).
- Hay posibilidad de poseer la **misma cosa dos personas** distintas, pero **sólo en casos de indivisión** (445 CC) (coposesión = copropiedad).

Objeto de la posesión (437 CC): Se refiere a cosas y derechos que puedan expropiarse.

- **Poseción de las cosas:** es extensible a cosas incorporales o inmateriales (p. e. propiedad industrial o intelectual).
- **Poseción de los derechos:** es cuando se poseen derechos a imagen y semejanza de la posesión de las cosas (p. e. Servidumbres prediales).
- **Las cosas y derechos deben ser susceptibles de apropiación** (se excluye las cosas fuera de comercio como el aire, el agua, la lluvia...).
- Además, los **derechos deben ser susceptibles a ser estables y duraderos**.

Adquisición de la posesión (438 CC): Se adquiere:

- Por la **ocupación material** de la cosa o derecho.
- Por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de **nuestra voluntad**.
 - En ambas, el poseedor puede llegar a serlo con independencia de que en su posesión haya intervenido o no el anterior poseedor.
- Por los **actos propios y formalidades** legales establecidas para adquirir tal derecho. Son mecanismos para:
 - **Transmitir la posesión:** El traspaso posesorio no tiene porque conllevar la transmisión de la titularidad dominical, sino que puede consistir estrictamente en la pura posesión. La LEC reconoce:
 - Por **Sentencia**.
 - Por **Embargo preventivo** de bienes muebles que se depositaran en persona de responsabilidad.
 - Por **Poseción inherente** a administración judicial de bienes litigiosos (para Lasarte esta categoría carece de sentido).
 - **Transmisión por Ministerio de Ley posesión (posesión civilísima - 440 CC):** La posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a *adirse* la herencia (adquisición y aceptación). El que válidamente repudia una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento. Aquellos que acepten serán reconocidos legalmente como poseedores.

Adquisición por si o por representante (439 CC): Se puede adquirir por:

- La **misma persona** que va a disfrutarla.
- Su **representante legal**. La representación es válida en los actos de aprehensión siempre que se entienda como actuación por cuenta e interés ajeno.
- Su **mandatario**.
- Por un **3º sin mandato** (en este supuesto no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona en cuyo nombre se haya verificado y ratificado).

Continuación de la posesión (las presenciones): Adquirida la posesión, su mera existencia, despliega importantes efectos a favor del poseedor, entre ellos la de favorecer la continuidad de la posesión, mediante una serie de presunciones (serie de pruebas):

- **Buena Fe** (434 CC): hay que probar que se ha obrado con mala fe a través de hechos.
- **Continuidad posesoria** (436 CC): la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.
- **Titularidad o legitimación posesoria** (448 CC): El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se puede obligar a exhibirlo.
- **Poseción accesoria de Bienes Muebles** (449 CC): la posesión de una cosa raíz presupone la posesión de los muebles y objetos que estén dentro de ella, mientras que no se pruebe lo contrario.
- **Poseción Intermedia** (459 CC): el poseedor actual que acredite que en una época anterior fue poseedor, se presume que también lo fue en toda la etapa intermedia.

Pérdida de la posesión (460 CC): El poseedor puede perder la posesión por:

- **Abandono de la cosa (voluntaria)**. Se presupone que no desea mantenerla.
- **Cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito (voluntaria)**. Parece que es un negocio de cesión, pero no lo es.
- **Por destrucción o pérdida total de la cosa (involuntaria)**. Normalmente es involuntaria, pero puede darse el caso de ser voluntaria cuando se trata de una pérdida total (*interitus rei*) (p. e. Amante despechado rompe el florero). Se entiende que la pérdida total del objeto hace que quede **fuera de comercio**.
- **Por la posesión de otro, aún contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiera durado más de 1 año (involuntaria)**. El poseedor podrá perder su posesión por la posesión de otro, aún contra de su voluntad.
 - Usucapión: se interrumpe naturalmente la posesión.
 - Prescripción: prescribe al año la acción para retener o recobrar la posesión.
 - El juez debe admitir la demanda si se hubiera presentado antes del año (1653 CC).

Efectos de la posesión - Normas generales:

- **Goce y disfrute de la cosa:** es el efecto más fundamental y más ostensible de la posesión. Hay que diferenciar:
 - Si la cosa es **fructífera**, los frutos o rentas pertenecen al poseedor material de la misma.
 - Si la cosa **NO es fructífera**, no hay incremento de su riqueza a través de frutos y rentas.
- **Presunciones favorables al poseedor:** el código le da presunciones favorables incluso aunque carezca de *ius possidendi*: presunción de buena fe, justo título, continuidad posesoria, etc.
- **Otros efectos:** existen peculiaridades para los bienes muebles (se verá después). También hay que tener en cuenta ciertos requisitos: la posesión continuada puede llegar a la adquisición de la propiedad por usucapión a favor del poseedor.

Liquidación del Estado posesorio: La sucesión en la posesión puede darse por una multiplicidad de causas (mejor derecho, *motu proprio*...). No tiene por qué siempre estar ligada al ejercicio judicial (por el que reclama el poseedor legítimo un bien).

- Se habla de liquidación del estado posesorio a la operación por la cual se siguen unas reglas que conlleva todo cambio de poseedor.
- **Prima el criterio de buena o mala fe.** Este último conlleva una liquidación más rigurosa y gravosa (debe demostrarse la mala fe).

POSEEDOR DE BUENA FE

POSEEDOR DE MALA FE

	POSEEDOR DE BUENA FE	POSEEDOR DE MALA FE
• Frutos: rendimiento.	<ul style="list-style-type: none"> • Hace suyos los frutos percibidos. • Respecto de las cosechas pendientes le corresponde una cuota proporcional: • Frutos civiles: se consideran producidos por días y pertenecen en esa proporción. • Los frutos naturales: proporcionales al tiempo de posesión. 	<ul style="list-style-type: none"> • Debe abonar todos los frutos recibidos. Incluso el valor de los frutos que hubiera podido recibir el poseedor legítimo conforme a la utilización normal de la cosa. • La improductividad se debe precisamente a la conducta culposa o negligente del mismo. • Según TS, debe ser indicado expresamente en las sentencias judiciales.
• Gastos necesarios: son gastos ligados a la propia posesión.	<ul style="list-style-type: none"> • Deben abonarse a todo poseedor claudicante. • Derecho de retención. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deben abonarse a todo poseedor claudicante. • NO derecho de retención.
• Gastos útiles o mejoras: conllevan un incremento del valor de la cosa.	<ul style="list-style-type: none"> • Se le deben abonar y cuenta con derecho de retención. 	<ul style="list-style-type: none"> • No se le deben abonar.
• Suntuarios: gastos de lujo o de puro recreo (No incrementan el rendimiento de la cosa fructífera).	<ul style="list-style-type: none"> • No son abonables. • Si bien se permite al poseedor claudicante llevarse las cosas añadidas, si no sufre deterioro la cosa principal. O bien que el sucesor se quede con lo accesorio pagando el precio que tenía en su día. 	<ul style="list-style-type: none"> • No son abonables. • Si bien se permite al poseedor claudicante llevarse las cosas añadidas, si no sufre deterioro la cosa principal. O bien que el sucesor se quede con lo accesorio pagando el precio que tiene en la actualidad.
• Responsabilidad por deterioro o pérdida de la cosa:	<ul style="list-style-type: none"> • No responderá por la pérdida o deterioro, salvo que se demuestre que ha actuado con dolo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Responderá, en todo caso, incluso en casos de fuerza mayor, cuando haya demorado la entrega de la cosa.
• Prorrateo de la cosa:	<ul style="list-style-type: none"> • Si. 	<ul style="list-style-type: none"> • Si.
• Virtualidad de las reglas:	<ul style="list-style-type: none"> • No responderá por la pérdida o deterioro, salvo que se demuestre que ha actuado con dolo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Responderá, en todo caso, incluso en casos de fuerza mayor, cuando haya demorado la entrega de la cosa.

Eficacia legitimadora de la posesión de bienes muebles (adquisición a non dominio): La posesión tiene mayor importancia en las cosas muebles que las inmuebles. Porque hay más, no hay registro. Cuando alguien compra un artículo, automáticamente pasa a ser su propietario, independientemente de que el vendedor sea su anterior dueño.

- **Compra de mercaderías en almacenes o tiendas abiertas al público (85 Cod. Comer.):** La causará prescripción de derecho a favor del comprador respecto de las mercaderías adquiridas, quedando a salvo, en su caso, los derechos del propietario de los objetos vendidos para ejercitar las acciones civiles o criminales que puedan corresponderle contra el que los vendiere indebidamente.
- **Existe una equivalencia de posesión y título en casos de adquisición buena fe (464 CC).** Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá reivindicarla de quien la posea. 3 teorías:
 1. **Tesis Romanista:** Entiende que solo es justo en caso de usucapión.
 2. **Germanista o dominante:** Consagra la adquisición al poseedor de buena fe, salvo en los supuestos de pérdida, hurto o robo.
 3. **Jurisprudencia:** se ha de considerar dueño salvo si ha perdido la cosa o hubiese sido privado de ella ilegalmente.
 - La adquisición a non dominio requiere buena fe, posesión efectiva del adquirente y transmisión del bien mediante un negocio válido, donación, compraventa, dación en pago...

Protección de la posesión: la posesión no es un derecho autónomo, lo que se trata es de resaltar que el poseedor es titular de un derecho real, que otorga a su titular facultad para poseer la cosa. **La protección de la posesión, ya sea de hecho o de derecho es un presupuesto para mantener la paz social.**

- **Interdictos de retener y recobrar la posesión:** cauce procesal que tiene el poseedor inquietado para reclamar o retener una cosa (forma cautelar y preventiva).
 - **LEC 1855:** los dividía en interdicto de retener e interdicto de recobrar (cada uno con sus reglas).
 - **LEC 1881:** especifica que se trata de una misma acción y se regulaban conjuntamente. Y tenía 1 año para caducar este derecho.
 - **LEC 2000:** no se utiliza el término interdicto, aunque persisten las pretensiones en las mismas condiciones que la ley previa (1 año para reclamar).
- **Acción Publiciana:** el pretor Quinto Publicio estableció la ficción de considerar transcurrido el periodo de usucapión, asimilando los conceptos de propietario bonitario y civil. A esto se le llamo acción publiciana. Además de contar con los interdictos puede recurrir a un proceso declarativo para determinar judicialmente el título posesorio (en LEC 200 no se menciona esta terminología).
- **Interdicto de adquirir:** Es un proceso declarativo que se basa en la posición de heredero, cuyo objeto principal es hacer efectiva la posesión civilísima, invistiendo al heredero en su condición de poseedor. Precisa la existencia de testamento o en su defecto declaración de herederos (carece de sentido si el heredero si el heredero tiene ya en su posesión los bienes hereditarios).

Concepto: Un problema básico es determinar cómo se llega a ostentar la titularidad jurídico-real de los bienes y su dominación. Ser titular de un derecho real significa:

- **Tener un poderío sobre los bienes.**
- **Los 3º no podrán aprovecharlo.**

Modos de adquirir (609 CC):

- **Contratos de tradición:** existen contratos para transmitir derechos reales como compraventa o mutuo (finalidad traslativa) y que hay otros contratos que carecen de ella y están dirigidos a resolver el problema de la prestación de servicios y no el de la dominación de las cosas (**mandato, mediación**). Se requiere que sea convencional (o contractual) y se produzca la tradición (disposición a favor del titular).
- **Ocupación:** Sólo legitima la adquisición de la propiedad, pero NO sirve como medio de nacimiento y adquisición de los demás derechos reales.
- **Por Ley:** es cuando la causa se entra en la propia Ley: Usufructo, servidumbres, hipotecas, retractos legales.
- **Donación:** es de naturaleza contractual y finalidad traslativa. No necesita tradición para la entrega.
- **Sucesión testada e intestada:** no son derechos reales, sino tienen su normativa propia regulada en CC.
- **Prescripción adquisitiva (usucapión):** Se puede adquirir tanto la propiedad como los demás derechos reales susceptibles de posesión.
- **Accesión (No contemplado en CC):** es un derecho, que tiene atribuido el propietario del suelo para hacer suyo todo aquello que quede unido a dicho suelo.

-Tipos de Adquisición:

- **Originaria:** cuando la titularidad se obtiene con independencia del derecho del titular anterior. Porque:
 - La adquisición coincide con el derecho de propiedad.
 - Se consigue sin estar fundamentada en el derecho del titular anterior (**usucapión**). **Extingue derechos reales y cargas.**
- **Derivada:** cuando el titular cede o transmite su derecho real a otra persona (propiedad, derecho a habitación...).
 - **Traslativa:** mediante ella se transmite o adquiere el mismo derecho del titular anterior (p. e. El propietario que vende).
 - **Constitutiva:** El titular transmite parcialmente su derecho dando origen a un nuevo derecho real (p. e. Un usufructo de una vivienda y el otro alquila a su vez una habitación).
- **Otras clasificaciones:**
 - **Oneroso / gratuito** (si existe o no contraprestación).
 - **Inter vivos / mortis causa.**
 - **Universales** (recaer sobre un conjunto patrimonial como es una herencia) / **particulares** (referidos a una parte).

Adquisición derivada de los derechos reales: Determinar cuando el comprador adquiere derecho real sobre la cosa es fundamental por el tráfico económico diario. Existen varias hipótesis:

1. **Transmisión derivada en el derecho español:** El adquirente no se convierte en titular real hasta que no se produce la entrega de la cosa y se tramite un contrato que lo muestre. Por tanto, la transmisión convencional requiere de ciertos contratos y la tradición o entrega de la cosa.
 - ¿Traditio es título? ¿o traditio es modo y título?
2. **Teoría del título y el modo:** en la transmisión derivativa de los derechos reales ha de existir un título causal (justa causa) y un modo o tradición frente a otras opciones legislativas. La propiedad sobre las cosas no es transferida por los meros pactos, sino mediante la tradición y la usucapión.
3. **Sistema francés:** elimina la tradición, puede transmitirse por mero consentimiento de las partes.
4. **Sistema alemán:** el título causal es irrelevante, basta con el mero acuerdo abstracto (postura antagónica al francés).

Tradición: La tradición es la entrega de la posesión con ánimo de transmitir la propiedad, no sirve la traslación posesoria con otra finalidad. Por tanto, tiene que tener **pretensión traslativa o finalidad de transmitir la cosa**, no pura traslación posesoria.

-Clases de Tradición según Lasarte:

- **Espiritualización:** es un proceso exigido judicialmente que llega a convertir al puro acuerdo entre transmitente y adquirente, el título que sirve de sustrato, en un modo equivalente a su entrega.
- **Sede Normativa:** por analogía se puede transmitir siguiendo las pautas de la compraventa que es el contrato transmisión por antonomasia.

-Tradición real: se entiende entregada la cosa cuando este la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador (1462.1 CC):

- **Materialmente:** es una entrega manual y efectiva (p. e. Entrega del pantalón que he comprado...).
- **Simbólicamente:** sin haber entrega manual, el transmitente realiza un acto que de forma inequívoca demuestra su intención de transmitir el derecho real (p. e. Entrega de las llaves del piso).

-Tradición instrumental: Se llama así porque se genera en virtud del otorgamiento de escritura pública, que equivale a la tradición o entrega (1462.2 CC).

-Otras Formas de Tradición real (menos transcendencia):

- **Traditio brevi manu:** el transmitente no necesita entrega de la cosa porque ya está en poder (p. e. Compra de un piso que tenía arrendado).
- **Constitutum possessorium:** el transmitente sigue poseyendo la cosa pero en virtud de otro título (p. e. Vende el piso, pero sigue habitando en él mediante arrendamiento).
- **Traditio ficta:** se trata de un simple acuerdo traslativo (manifiesta espiritualización en bienes muebles).
- **Ccuasitradición o tradición de derechos:** Se aplica a los bienes incorporales (derechos de autor) y a los bienes susceptibles de posesión, excluyendo propiedad de las cosas.

TRADITIO/ TRADICIÓN

UBICACIÓN	REGULACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA (En concreto Arts. 1462-1464 Cc) APLICACIÓN ANALÓGICA AL RESTO de negocios cuyo fin sea transmissivo.				
DEFINICIÓN:	ENTREGA DE LA COSA ENTREGA DE LA POSESIÓN DE LA COSA	CON ANIMUS (FINALIDAD) TRASLATIVO (ES DECIR: TRANSMISOR DE LA TITULARIDAD DEL DERECHO REAL SOBRE LA COSA)			
ESPIRITUALIZACIÓN DE LA TRADITIO:	PROCESO PROGRESIVO (PRESENTE EN TODOS LOS SISTEMAS JURÍDICOS), DONDE LA TRADITIO (MANUAL/MATERIAL) DE LA COSA ES SUSTITUIDA O ADMITIDA SIMULTÁNEAMENTE CON OTRAS FORMAS: - Una cosa (que actúa como símbolo de la cosa cuya titularidad se quiere transmitir) - El título (Ejemplo Francia, donde el mero título adquiere un efecto traslativo y no meramente obligacional) (que en realidad en la supresión de la teoría de título y el modo)				
TIPOS DE TRADITIO En España:	MATERIAL Art. 1462 .1º Cc (La cosa misma cuya titularidad se desea transmitir)	SIMBÓLICA (Otra cosa distinta de la cosa misma cuya titularidad se desea transmitir)	AUSENCIA DE TRADITIO O TÍTULO COMO TRADITIO (Por autonomía de la voluntad de las partes en el título)		
Con manifestaciones del ejercicio del derecho por sí mismo (meras facultades de uso o disfrute)	NO INSTRUMENTAL Entrega de llaves (del mueble o inmueble), Art. 1463 Cc	INSTRUMENTAL Entrega de títulos de pertenencia (documentos que acreditan la titularidad material del transmitente) Art. 1464 Cc	Traditio manu Plantea el supuesto de transformación de la naturaleza de la posesión de la cosa por el adquirente (pues éste ya tenía la posesión material de la cosa por otro título: arrendamiento, depósito...) Art. 1463 Cc	Constitutum Possessorium Plantea el supuesto de permanencia de la cosa en posesión del vendedor NOTA: Apoyo jurisprudencial STS 15/01/ 1904 en Autonomía de la voluntad (A.º 2º) Apoyo Doctrinal En interpretación sensu contrario del Art. 1463 Cc	
Ejemplos: Ponerse el impermeable que compra Dormir en el piso que compra	NO SE CITAN en la Unidad didáctica	OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA Del negocio. Art. 1462. 2º Cc	Salvo que de la escritura no se deduzca o resulte claramente lo contrario (Ejemplo: Constitución de una cláusula de reserva de dominio hasta que se pague totalmente el precio aplazado)	Para bienes muebles Si la cosa no puede trasladarse a la posesión del adquirente en el instante de la venta Basta el acuerdo de las partes Art. 1463 Cc	
APLICABLE TAMBIÉN esta TRADITIO A los BIENES INCORPORABLES (traditio de derechos) Art. 1464 Cc Ante imposibilidad de Otorgamiento de Escritura Pública	NOTA: Es la unidad didáctica la que considera aplicable este tipo de traditio a bienes inmuebles, pues el texto legal los refiere a bienes muebles)	APLICABLE TAMBIÉN esta TRADITIO A los BIENES INCORPORABLES (traditio de derechos) Art. 1464 Cc Ante imposibilidad de Otorgamiento de Escritura Pública	OTRAS FORMAS DE TRADITIO (La unidad didáctica incluye aquí la cuasitradicción o traditio de derechos)		
TERMINOLOGÍA DE LA UNIDAD DIDÁCTICA:	TRADITIO MATERIAL	TRADITIO SIMBÓLICA	TRADITIO INSTRUMENTAL	OTRAS FORMAS DE TRADITIO (La unidad didáctica incluye aquí la cuasitradicción o traditio de derechos)	



Ocupación: es la forma más primaria e intuitiva de adquirir la propiedad. Consiste en apoderarse de algo que nadie tiene bajo su dominio y que puede ser objeto de libre apropiación (animales, tesoro oculto, cosas abandonadas) (610 CC):

- **Requisitos:**
 - **Idoneidad de los bienes.**
 - **Aprehensión material efectiva de la cosa.**
 - **Ánimo o intención de hacerla objeto de su propiedad.**
- **Aprehensión material de la cosa:** puesto en duda por algunos autores, que dicen que la posesión material de la cosa *nullius* (de nadie) no debe identificarse con la ocupación. Ésta sólo se da cuando existe aprehensión material.
- **Ánimo de apropiación dominical:** No se requiere capacidad de obrar (los menores pueden ocupar), aunque si es necesario que el ocupante tenga voluntad y conciencia de la apropiación
- **La carencia de dueño (elemento fundamental):** consiste en inexistencia de dueño.
- **Se excluyen los bienes inmuebles de este ámbito:** Históricamente la tierra era objeto de apropiación privada, sin embargo esta regla fue decayendo en los sistemas jurídicos modernos:
 - **Ley de Mostrencos y la Ley de Patrimonio del Estado (1962):** atribuyen los inmuebles sin dueño conocido o abandonados directamente al Estado.
 - **Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones públicas:** atribuye los inmuebles vacantes y sin dueño al Estado (El EEAA de Cataluña trataba de apropiarse de este derecho, pero se declaró anticonstitucional).
 - **Muebles vacantes** se regula por el CC y las leyes especiales.
 - **Inmuebles vacantes** pertenecen a la Administración General del Estado y se producirá por ministerio de la ley, sin que sea necesario que medie ninguna declaración o acto (solo estarán obligadas a pagar impuestos cuando sea efectiva la incorporación).
- **Otros bienes excluidos:**
 - Valores, dinero y bienes muebles constituidos en depósito en sociedades financieras o de crédito (si no hay actuaciones en 20 años).
 - Buques y aeronaves abandonados o perdidos.

Hallazgo de cosas perdidas (615 - 616 CC): las cosas abandonadas pueden legalmente ocuparse, pero NO las pérdidas, ni las abandonadas de forma necesaria e involuntaria (p. e. un vehículo averiado en la cuneta).

- **El hallador está obligado a consignar la cosa perdida en dependencias municipales.** De no hacerlo puede ser sancionado, incluso en vía penal.
- **Recompensa o premio:** si la cosa supera el valor de 12.02 € (2.000 ptas.), el propietario debe abonar una cantidad equivalente al 5%, salvo que se hubiese ofrecido cantidad mayor.
- **Atribución de la cosa:** si el propietario no aparece en el plazo de 2 años, o si apareciendo no reclama la cosa, el hallador tiene derecho a quedarse con la cosa (o con el precio obtenido en subasta pública).
- **Existen objetos muebles que son directamente del Estado al considerarse especiales** (p. e. Mercancías de naufragios).

-Tesoro público (351- 352 CC): se entiende el depósito oculto e ignorado de dinero, alhajas u otros objetos preciosos, cuya legítima pertenencia no conste.

- **Tienen carácter mobiliario y valioso de los bienes ocultos, bienes preciosos, costosos.**
- **Falta de legítimo dueño.**
- **Depósito oculto e ignorado que impiden saber quién es su dueño actual** (aunque se sepa quien lo ocultó).
- **Ser un objeto antiguo.**
- **Reglas de atribución al hallarse por casualidad:**
 - El tesoro pertenece al dueño del terreno donde se hallare (el tesoro no tiene por qué estar enterrado).
 - Si quien lo descubre lo hace por casualidad y no es el dueño del te-

rreno, la mitad será suya (del descubridor).

- El enfiteuta (el que tiene cedido un predio a largo plazo) tiene mismos derechos que un dueño normal, pero el usufructuario carece de ellos.
- **Primacía de la Ley del Patrimonio Histórico:** Si son interesantes para las Ciencias o las Artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio (expropiación Estatal). En la actualidad siempre se hace y se compensa al descubridor y al propietario del terreno con el 50% de su valor (partes iguales entre ellos). El descubridor debe de anunciarlo a la administración o ambos pierden este derecho.

-Caza y pesca: El CC no lo regula y nos remite a leyes especiales de CCAA. Son las piezas hayan sido abatidas o atrapadas a través del instrumental propio de cada suerte.

-Animales escapados (465 CC): Los animales fieros solo se poseen mientras se hallen en nuestro poder; los domesticados o amansados se asimilan a los mansos o domésticos si conservan la costumbre de volver a casa del poseedor.

- **Mismo OJ que el resto de cosas, excepto por:**
 - **612 CC:** atribuye al propietario de un enjambre de abejas el derecho a perseguirlo en fundo ajeno durante 2 días (indemnizando por los daños causados).
 - **612.3 CC:** establece que el propietario de los animales amansados podrá reclamarlo en el plazo de 20 días; pasado ese plazo pertenece a quien los haya cogido y conservado.
 - **613 CC:** establece que las palomas, conejos y peces que pasen de un criadero a otro, serán propiedad del nuevo dueño (salvo que hayan sido atraídos por algún artificio o fraude).

Accesión (353 CC): es adquirir todo lo que ellos producen o se les une o incorpora, natural o artificialmente.

Accesión de inmueble a inmueble: Se refiere a los incrementos fluviales, como aportación de las aguas o de las crecidas de los ríos. Estas cuestiones tienen escasa importancia práctica debido a la sequía y a los embalses.

- **Aluvión:** incremento de terrenos ribereños por depósitos fluviales paulatinos. Pertenecerán al propietario de la finca en la que se depositen en virtud de accesión.
- **Avulsión:** avenida de aguas extraordinarias y violentas que separan un trozo de terreno y lo depositan en otra finca. Pertenecen al primer dueño.
- **Mutación de cauce:** las fincas ribereñas que el cauce ha abandonado, acrecen en proporción a las fincas colindantes.
- **Formación de isla en ríos no navegables:** pueden ser objeto de accesión. Las de los navegables y las que nacen en los mares pertenecen al Estado.

- **Accesión de mueble a inmueble (358 CC):** lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos pertenecen al dueño de los mismos. Si hay buena fe, excepto:
 - **Suelo propio y materiales ajenos:** El propietario debe abonar al titular de los materiales el valor, y si hubiera actuado de mala fe, debe, además, de indemnizar por daños y perjuicios. El dueño de los materiales sólo podrá retirarlos si no hay menoscabo en la obra.
 - **Materiales propios y suelo ajeno:** El CC reacciona con dureza. Si ha actuado de mala fe, pierde los materiales; si ha obrado con buena fe el propietario del suelo decide (quedarse los materiales pagando o no).
 - **Suelo ajeno y materiales ajenos (muy extraño):** se establece una responsabilidad subsidiaria del dueño del terreno.

- **Accesión Invertida o construcción extralimitada:**
 - **La construcción extralimitada y la inversión de las reglas de accesión:** Desde el siglo XX, la imprecisión de linderos y la inexistencia de verdaderos planteamientos urbanísticos han planteado nuevos litigios para los que las reglas tradicionales de accesión pueden no servir. Imaginemos un constructor que hace un edificio de alto valor económico pero con buena fe invade un poco una parcela de terreno ajeno. El TS ha establecido jurisprudencialmente que en estos casos, no se puede

establecer que el edificio constituya accesión.

- **Requisitos:**
 - Que el edificio esté construido principalmente en suelo del constructor y parcialmente en suelo ajeno (ambos colindantes).
 - La superficie so sea superior al terreno del constructor.
 - Que las dos partes del suelo y el edificio formen un todo indivisible.
 - Que el edificio en su conjunto tenga un valor económicamente superior al suelo invadido.
 - Que haya buena fe por parte del constructor.
 - Inexistencia de relaciones contractuales entre constructor y el dueño del terreno invadido.
- **Efectos de la accesión invertida: el pago del terreno invadido:** la indemnización reparadora deberá abarcar el valor del terreno invadido + los intereses legales + los daños y perjuicios.
- **Accesión de mueble a mueble:**
 - **Unión o adjunción:** 2 cosas muebles de distintos dueños se unen y forman una sola que si se separan sufrirá detrimento.
 - **Criterios:** La que se ha unido a otra por adorno o para su uso o perfección / La de mayor valor / La de mayor volumen.
 - **El dueño de la cosa principal puede exigir su separación aunque la otra sufra detrimento.**
 - Si la unión se produce **sin mala fe** por los dueños, el propietario de la principal adquiere indemnizando su valor.
 - Si se produce **mala fe** por parte del **dueño de la cosa principal**, el dueño de la cosa accesoria puede exigir el pago de su valor o que la cosa se separe (aunque se destruya). En ambos casos habrá indemnización por daños y perjuicios.
 - Si se produce **mala fe por parte del dueño de la cosa accesoria**, pierde la cosa incorporada y tiene obligación de indemnizar al propietario de la principal los perjuicios sufridos.
 - **Mezcla o confusión:** 2 cosas se confunden al unirse y no pueden separarse (vino, grano...). Implica copropiedad ordinaria. Si hay mala fe, se pierde la cosa.
 - **Especificación:** Una persona mediante su trabajo modifica o transforma una cosa (p.e. crear una estatua de un trozo de mármol).
 - Si actúa de **mala fe** el dueño del material se queda con la obra y puede exigir su indemnización de daños y materia.
 - Si actúa con **buena fe y el material tiene más valor que la obra** resultante, el dueño del material podrá elegir quedarse con la obra indemnizando por el trabajo o pedir indemnización por la materia.
 - Si actúa con **buena fe y el material tiene menos valor que la obra** resultante, el artista hará suya la obra, indemnizando el valor de la materia al dueño de esta.

Usucapión (según CC prescripción adquisitiva): se trata de adquirir un determinado bien por continuidad posesoria (adquisición a través del uso). Para ello, es necesario que prescriba el derecho que tiene sobre la cosa por parte del propietario original (prescripción de derechos por desidia).

- **Es una opción legislativa que bajo ciertos requisitos se produce (principio de seguridad).**
- **Puede ser por razones objetivas** (necesidad de certidumbre en la titularidad de los derechos reales) **o subjetivas** (incuria o inactividad del anterior titular). **Existen 2 Clases:**
 - **Ordinaria:** se establecen plazos más cortos de prescripción, si bien es necesario que exista buena fe (creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña) y justo título (el que legalmente baste para transferir la propiedad).
 - **Extraordinaria:** los plazos son más largos, si bien, no es preciso acreditar buena fe y justo título.
- **Capacidad para usucapir:** no se exige límites (inclusive los no cap. obrar).
- **La prescripción ganada por un comunero es aprovechada por el resto (beneficio de la comunidad).** Y tiene plena eficacia (incluso a personas jurídicas).

• **Ámbito objetivo de la usucapión:** debe recaer sobre el dominio o los derechos reales incidentes sobre la cosa objeto de posesión por parte del usucapiente. Son susceptibles todas las cosas que estén en el comercio de los hombres (1936 CC).

- **Son usucapibles:** el derecho de propiedad, el usufructo, los derechos de uso y habitación, las servidumbres continuas y aparentes, los censos, la enfiteusis y la superficie.
- **No es susceptible de usucapión** el derecho de hipoteca, el de prenda, los derechos reales de adquisición y las servidumbres negativas. Tampoco el arrendamiento.

-Plazos posesorios: no está muy sistematizada en el CC, aunque también es cierto que la materia no ofrece dudas. Con buena fe y justo título:

- **Usucapión Ordinaria:** muebles son 3 años continuados / inmuebles son 10 de posesión continuada y 20 si el perjudicado está en el extranjero.
- **Usucapión Extraordinaria:** muebles son 6 años / inmuebles 30 años.

-Normas Generales en la Posesión o transcurso de tiempo (1941 CC): **Se exige que la usucapión sea:**

- **Concepto de dueño:** Solo si actúa en concepto de dueño puede servir como título para adquirir el dominio (447 CC). Si el poseedor actúa por mera tolerancia del dueño de la cosa, sus actos posesorios son irrelevantes a efectos de usucapión (1942 CC). Esta condición es trascendental.
- **Posesión Pública:** La actividad debe acreditarse mediante la realización de actos posesorios. Si actúa de forma clandestina es irrelevante (444 CC).
- **Posesión Pacífica:** no puede ser llevada a cabo de forma violenta (441 CC) y se debe prolongar durante todo el plazo de la usucapión. Si debate judicial se pierde esta condición.
- **Posesión ininterrumpida:** ha de ser continuada en el tiempo y sin interrupción. Si se interrumpe, vuelve a contar el plazo de prescripción para poderse adquirir por usucapión.
 - **Interrupción civil:** cuando se produce una citación judicial instada por el verdadero dueño o titular del derecho. No tiene efectos si:
 - Si fuese nula por falta de solemnidades legales.
 - Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia.
 - Si el poseedor fuere absuelto de la demanda.
 - **Natural:** cese o pérdida de la posesión por más de 1 año.
 - **Cualquier reconocimiento expreso o tácito** que el poseedor usucapiente hiciera del derecho del dueño.

-Especiales requisitos de la usucapión ordinaria (1940 CC):

- **Es necesario tener la cosa por BUENA FE** (creer que la adquirió legalmente y es dueño de ella y piensa que no existe vicio alguno). Se demuestra:
 - Que el usucapiente adquirió de quien tenía facultades transmisivas suficientes.
 - Que el acto o título transmissivo pueda considerarse válido.
- **Es necesario tener la cosa a JUSTO título y debe probarse (no se presume nunca).** Se entiende por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

-Cómputo (1960 CC):

- **Adición de periodos posesorios:** El poseedor actual puede completar el período necesario para la prescripción uniendo al suyo el del causante.
- **Existe presunción de continuidad posesoria:** se entiende como poseedor durante el periodo intermedio.
- **Cómputo de plazo:**
 - El día en que comienza a contar se tiene por entero, el último día debe cumplirse en su totalidad.
 - Se utiliza el cómputo civil o continuo, contando los días inhábiles.
 - Si el plazo es anual, el día final será el anterior al día del plazo (si comienza el 15 de enero, el plazo anual expira a las 24 horas del día 14 de enero del año siguiente).

-Renuncia (1935 CC): Se puede renunciar a la prescripción ganada, pero no al derecho a prescribir para lo sucesivo. Y ésta debe ser expresa o tácita, con actos que hagan suponer el abandono del derecho adquirido.

9. LOS DERECHOS REALES DE GOCE: EL USUFRUCTO

Usufructo (467 CC): el usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia (salvo si se autoriza lo contrario).

- **Derecho real para disfrutar de una cosa de otra persona y de sus frutos si hay autorización.**
- **Está limitado temporalmente.** Para personas físicas el límite es su vida y para jurídicas 30 años.
- **Debe conservar la cosa y cuidarla (para devolverla).**
- **Los derechos y obligaciones del usufructuario serán los que determine el título constitutivo del usufructo.**
- **Constitución del usufructo se establece (468 CC):**
 - **Por Ley:** para el cónyuge viudo.
 - **Por Voluntad de los particulares:**
 - **Vivos:** cualquier contrato en vida, sea oneroso o gratuito.
 - **Por Testamentario:** para los legados.
 - **Por prescripción adquisitiva o usucapión:** requiere que el usucapiente posea el bien a título de usufructo durante el tiempo necesario y sus requisitos, ya sea ordinaria o extraordinaria.

-Sujetos del usufructo (469 CC): Normalmente la posición de usufructuario y de nudo propietario la ocupan una única persona en cada uno de los casos. Pero, podrá constituirse el usufructo en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias personas simultáneamente o sucesivamente. Estas son las reglas:

- **El propietario debe tener libre disponibilidad y facultad de disposición sobre el bien objeto del usufructo.**
- **El usufructuario deberá tener capacidad suficiente en relación con el acto o contrato que sirva de título constitutivo.**
- **Usufructo simultáneo:** El usufructo lo ostentan varias personas de forma simultánea, mientras todas las personas antes vivas (extensible al *naciturus*).
- **Usufructo sucesivos:** Son generalmente testamentarios (hasta 2º parientes).

-Objeto del usufructo: puede ser variopinto y diverso, y puede recaer tanto sobre las cosas (muebles e inmuebles) como sobre los derechos. Límites:

- **Deben ser susceptibles de apropiación, transmisibles y no estar fuera del comercio.**
- **No se puede constituir sobre derechos personalísimos e intrasmisibles.**

-Contenido del usufructo:

- **Obligaciones previas:** hay que identificar las cosas para garantizar la correcta devolución al nudo propietario.
- **Obligaciones de fianza e inventario (491 CC):** antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado a realizar un inventario de todos los bienes y a prestar fianza.
- **Usufructuarios eximidos de la obligación de fianza:**
 - Vendedor o donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados.
 - Padres usufructuarios de los bienes de los hijos (si no contraen nuevo matrimonio).
 - Cónyuge sobreviviente (si no contrae nuevo matrimonio).
- **La dispensa:** en los supuestos anteriores cabe dispensa de estas obligaciones, bien porque se plantea así, bien porque el nudo propietario no reclama las mismas. Siempre que no perjudique a nadie.

-Conservación de la forma y sustancia: el usufructuario deba garantizar al nudo propietario que cuando le restituya la cosa esté en perfecto estado (*salva rerum substantia*). Por ello, está obligado a conservar la cosa tanto de forma como de sustancia.

- **Obligaciones del usufructuario para conservar las cosas:**
 - Conservar la cosa con diligencia (buen padre de familia).
 - Está obligado a hacer las reparaciones ordinarias.
 - Avisar al propietario de la necesidad de realizar reparaciones extraordinarias.
 - Abonar cargas y tributos (p. e. IBI).
 - Comunicar cualquier perturbación de la nuda propiedad.
- **Obligaciones del nudo propietario para conservar las cosas:**
 - Abonar costes de reparaciones extraordinarias.
 - Pagar tributos e impuestos que le competan (p. e. los que devengan con cargo al capital o patrimonio).

- **El cuasiusufructo o usufructo de las cosas consumibles:**
 - Es dar en usufructo las cosas consumibles (CC lo permite).
 - El usufructuario debe pagar la cantidad desgastada de la cosa o restituirla (482 CC).
- **El usufructo de las cosas deteriorables:**
 - No está obligado a restituirlas, salvo si ha actuado con dolo o negligencia.
- **El usufructo con facultad de disposición:**
 - No está regulado en CC, pero es muy frecuente.
 - Permite enajenar un bien (*mortis causa o inter vivos*).

Derechos y facultades del usufructuario:

- **Facultades inherentes al derecho de usufructo:**
 - **El usufructo es un derecho plenamente negociable y transmisible.** Podrá arrendarla y enajenarla, aunque sea a título gratuito.
- **Derechos = Posesión, goce y disfrute de la cosa:**
 - **Las facultades de goce y disfrute son asimilables a las del propietario**, excepto en el descubrimiento de tesoros ocultos, donde se considera un extraño.
 - **Tiene pleno goce de la cosa** (incluye accesiones y servidumbres).
 - **Percepción de los frutos** naturales, industriales y civiles.
 - **Realización de mejoras** siempre que respete la forma y sustancia.
 - La Ley 15/2015 regula cuando el usufructuario puede reclamar créditos vencidos.

Derechos y facultades del nudo propietario: el nudo propietario temporalmente la posesión de la cosa, pero **volverá a tener la posesión cuando finalice dicho periodo**.

Por ello puede:

- **Enajenar los bienes sujetos a usufructo.**
- **Hipotecar su derecho de nuda propiedad.**
- **Hacer obras y mejoras, sin perjuicio para el usufructuario.**

Extinción del usufructo (513 CC): El efecto de la extinción del usufructo radica en que el usufructuario o, en su caso, los herederos, deben restituir de forma inmediata la cosa al nudo propietario (extinguido el usufructo, el usufructuario carece ya de *ius fruendi* y, aunque materialmente posea la cosa). **Las causas pueden ser:**

1. **Por muerte del usufructuario.**
2. **Por expirar el plazo por que se constituyó o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.**
3. **Por la reunión del usufructo y la propiedad en la misma persona.**
4. **Por la renuncia del usufructuario.**
5. **Por la resolución del derecho del constituyente.**
6. **Por prescripción:** debe haber inactividad de su titular en 6 años para muebles y 30 para inmuebles. Si éste se defiende, se pierde el derecho de usufructo.
7. **Por la pérdida total de las cosas objeto del usufructo.**
 - **Si la pérdida de la cosa es total, se impone la extinción del usufructo.** Puede ser **fáctica** (derrumbe de la casa) o **jurídica** (prohibir la caza en un coto de caza).
 - Si la cosa dada en usufructo **se pierda solo en parte, continuará este derecho en la parte restante.**
 - **La pérdida de la cosa puede estar asegurada en bienes inmuebles:** Seguro es concertado por ambos / a costa del usufructuario / a costa del propietario.
8. **Por expropiación forzosa (519 CC).** Pero si es expropiada por utilidad pública, el propietario está obligado:
 - **Subrogarla con otra de igual valor.**
 - **Abonar al usufructuario el interés legal** del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo (**afianzar el pago de los réditos**).

Derechos de uso y habitación: Ambos derechos reales tienen carácter personalísimo e intrasmisible y se rigen supletoriamente por las disposiciones del usufructo. No se pueden arrendar ni traspasar y es un derecho de por vida.

1. **Uso (usufructo limitado):** Se circunscribe a los frutos que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque esta se aumente.
2. **Habitación:** se limita a otorgar al habitacionista la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Servidumbres prediales y personales (530 - 531 CC): es un gravamen o impuesto sobre un inmueble (predio dominante) en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

- Pueden establecerse en provecho de 1 o más personas o 1 comunidad (uso de un balcón, derecho de palco...).
- Clasificación:
 - **Legales:** cuando tiene un origen legal. En estos casos, el titular de la servidumbre tendrá que reclamarla a través de un convenio o acuerdo, una resolución administrativa o una sentencia judicial.
 - **Voluntarias:** su origen es por voluntad del dueño.
 - **Positivas:** imponen al dueño del predio sirviente la obligación de hacer cosas o dejar hacerlas.
 - **Negativas:** prohíben al dueño hacer algo que sería lícito si no estuviese constituida la servidumbre.
 - **Continuas:** aquellas cuyo uso es o puede ser incesante o perpetuo sin la intervención de ningún hecho del hombre (p. e. Acueducto).
 - **Discontinuas:** se usan en intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre (paso, abreviar).
 - **Aparentes:** se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso.
 - **No aparentes:** no presentan indicio alguno exterior de su existencia.

-Servidumbres legales (establecidas por ley):

- 1. En materia de agua:** se regirán por una ley especial en cuanto no se halle en el CC (Reglamento del Dominio Público hidráulico).
- 2. De paso:**
 - **Servidumbre de paso para fincas enclavadas:** El propietario de una finca enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas (previa la correspondiente indemnización).
 - La servidumbre deberá hacerse por el punto menos perjudicial y a ser posible donde metros haya.
 - Esta servidumbre será perpetua hasta que tenga acceso sin necesidad de ésta.
 - Si adquirida una finca, quedare enclavada entre otras del transmitente, éste está obligado a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario.
 - **Servidumbre temporal motivada por obras:** El dueño de predio ajeno está obligado a consentir el paso o colocación de materiales que sean necesarios para realizar obras, recibiendo la correspondiente indemnización. Muy frecuente en fincas urbanas o edificios.
 - **Servidumbres establecidas para el paso de ganado:** Se rigen por las ordenanzas o reglamentos del ramo y en su defecto por usos y costumbres del lugar. No pueden superar los 10 metros de anchura.
 - **Las vías pecuarias:** **NO son servidumbres *sensu stricto***, son bienes de dominio público de las CCAA. Tipos:
 - **Cañadas:** 75 m de anchura. / **Cordeles:** 37.5 m. / **Veredas:** 20 m.
- 3. De luces y vista:** no se podrá edificar a menos de 3 metros de distancia de la correspondiente linde, cuando existan derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante.
- 4. De desagüe:** existen 2 tipos:
 - **Vertiente de tejados:** El dueño podrá edificar recibiendo las aguas sobre su propio tejado o dándoles otra salida sin perjudicar el predio dominante.
 - **Desagüe de patio enclavado:** Cuando el corral o patio de una casa se halle enclavado entre otras y no sea posible dar salida por la misma casa, se podrá establecer esta servidumbre para buscar la salida más adecuada.
 - El Estado puede expropiar forzosamente para establecer cloacas.
- 5. Acústicas:** se establecen sectores afectados por el ruido de infraestructuras (trenes, aviones...) gravados por servidumbres acústicas. El Gobierno establece ciertos criterios en estas zonas.

-Servidumbres voluntarias: Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente (voluntario), siempre que respete ordenanzas públicas.

- **Se debe establecer mediante pacto.**
- **El título y la posesión** de la servidumbre adquirida por prescripción, **determinan los derechos del predio dominante y las obligaciones del sirviente**. En su defecto, se regirá la servidumbre por las disposiciones del presente título que le sean aplicables
- **Es importante establecer la utilidad de la servidumbre** (servicio, utilidad o beneficio) en favor del predio dominante.
- Reglas particulares:
 - Las obras para el ejercicio de la servidumbre correrá con los gastos el propietario del fundo dominante.
 - No obstante, cabe la posibilidad que corra a cargo del propietario de la finca sirviente si se ha pactado. En este caso podrá librarse de la carga abandonando su predio y transfiriéndolo al dueño del predio dominante (se extinguiría la servidumbre por confusión).
 - En caso de pluralidad de titulares sobre la finca donde haya servidumbre será necesario el consentimiento de todos.

Derecho real de Censo: se constituye cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero.

- Algunos bienes inmuebles quedan sometidos al poder del titular del derecho real.
- **Censo enfiteútico (1605 CC):** es cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.
- **Censo consignativo (1606 CC):** es cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar al censalista por el capital que de éste recibe en dinero. El propietario grava el bien para garantizar al prestamista que devolverá el dinero que ha recibido.
- **Censo reservativo (1607 CC):** es cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual.
 - **Dominio Pleno = Dominio directo (propietario) + D. útil (el que la usa)**

	Propietario-censatario	Pagador del canon o pensión
Censo consignativo	El que lo era antes del censo	Deudor del préstamo
Censo reservativo	El nuevo titular del bien	Nuevo titular de la propiedad

Superficie: Lo edificado, plantado o sembrado sobre la superficie se presume realizado por el propietario del suelo y por tanto solo a él le pertenece (**acesión**) como propietario temporal.

- Existe un **derecho para negociar** con el propietario para **recuperar** lo sembrado o edificado a cambio de un canon o indemnización. Por tanto una vez realizada la construcción (incluso subterránea) o la plantación, la propiedad del suelo convive con la propiedad temporal del superficiario.
- **RDL 2/2008 de 20 jun. establece:**
 - Básicamente el suelo se divide en rural o urbanizado.
 - El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones en la rasante y el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones realizadas.
 - Puede constituirse a título oneroso o gratuito.
 - Siempre se formulará en escritura pública y registro de la propiedad.
 - Existe un plazo temporal máximo de 99 años, expirado revierte al propietario del suelo.
 - El superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario. Podrá gravar ese bien y transmitirlo con independencia al resto.
- **Se admiten los derechos de vuelo y subsuelo, que facultan a su titular para elevar plantas de un edificio ya construido o para actuar en el subsuelo (Reglamento Hipotecario)**. Limitado por Minas y aguas



11. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: LA PRENDA

Reglas Generales de la Prenda e Hipoteca (Cap. I, Título XV y libro IV del CC):

	Prenda	Hipoteca
Naturaleza	Bienes muebles	Bienes inmuebles
Desplazamiento	Si se produce	No se produce
	Requiere posesión para "perderla"	Sigue conservando la cosa

- Estas reglas fueron insuficientes por necesidades que se iban produciendo (p. e. buques inmuebles). Por eso, hay que distinguir:
 - **Hipoteca inmobiliaria o propia / mobiliaria**
 - **Prenda común u ordinaria / Prenda sin desplazamiento**
 - **Anticresis (solo bienes inmuebles):** Contrato por el cual el deudor permite que su acreedor pueda disponer de los beneficios de la finca que le entrega en garantía, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses y a la amortización del capital.

Derechos Reales de Garantía: aunque existan diferencias entre ambas, hay un régimen básico (caracteres) coincidente para los derechos reales de garantía:

- **Amplitud de la obligación garantizada:** se constituyen siempre para asegurar el cumplimiento de una obligación preexistente (obligación principal o asegurada).
- **Son accesorios**, ya que persistían únicamente mientras la obligación principal subsista.
- Siempre delimitados con **valor pecunario o económico**.
- **Son indivisibles:** se debe cumplir íntegramente (1860 CC). La única excepción posible es cuando existen varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantiza solamente una porción determinada de crédito. En este caso el deudor tendrá derecho a que se extinga la prenda o la hipoteca.
- **Especialidad:** Las cosas gravadas responden estando especialmente **determinadas**.
- **Reipersecutoriedad:** El acreedor puede ejercitar sus facultades frente a terceros o poseedor de promover la enajenación del bien gravado y de cobro preferente.

Acreedor hipotecario	Acreedor pignoraticio
Tiene Reipersecutoriedad Activa.	¿Reipersecutoriedad? No es seguro.
Puede promover la enajenación del bien gravado.	No tiene que restituir la cosa más que cuando haya sido íntegramente retribuido.

Facultades de venta del bien gravado y cobro preferente: Salvo pacto en contrario, estos derechos **NO conceden al acreedor la facultad de goce y uso** de la cosa, aunque exista desplazamiento posesorio.

- **Su finalidad es garantizar el cumplimiento de la obligación asegurada.** Por eso, algunos autores han negado estos derechos como reales.
- **Existe facultad de instar la venta del bien gravado (ius distrahendi):** incumplida la obligación principal se puede promover la enajenación de la cosa mediante subasta, adquiriendo el valor de la venta.
- **Prohibición de apropiación o pacto comisorio (ius distrahendi):** El acreedor no puede apropiarse de las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas (1859 CC).
- **El derecho de preferencia en el cobro (ius praelationis):** es un tipo de crédito preferente.

-Titularidad de los bienes gravados:

- **Capacidad dispositiva:** Existen 2 requisitos:
 - Que pertenezcan en propiedad al deudor pignoraticio o hipotecario.
 - Que estas personas tengan libre disposición de esos bienes. En caso de no tenerlo, se hallen legalmente autorizadas al efecto.
- **Deudor y constituyente:** Generalmente el constituyente de un derecho real de garantía es el deudor de la obligación principal.
 - Si son diferentes, el constituyente asegura así el cumplimiento de una obligación ajena y arriesga el bien gravado.

Prenda (1864 - 1865 CC): pueden darse en prenda todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión.

- **Sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación.**
- **El deudor pignorante seguirá siendo, en principio dueño de la cosa; mientras que el acreedor un mero poseedor.**
- **Si produce intereses son para el acreedor para ir cobrando lo que se le debe.**
- **El acreedor la tiene pero NO puede usarla ni aprovecharla.**
- **Requiere traslado posesorio o entrega (poner en garantía).**
- **La entrega es cuando perfecciona el contrato. Debe constar la fecha de entrega.**
- **Han surgido nuevos tipos de prenda:**
 - Prenda irregular
 - Prenda de derechos
 - Prenda de créditos
 - Prenda de valores
 - **Prendas constituidas a favor de los Montes de Piedad.**
- **Se puede constituir por usucapión o mortis causa.**

Contenido de la garantía: se entrega una cosa para cumplir una obligación. Cuando se realice, debe ser devuelta y se extingue la obligación. Si la incumple, el acreedor podrá enajenarla.

- Mientras esté vigente el derecho real de prenda, **los frutos o productos que pudiera generar son propiedad del deudor.**
- **Si produce interés, el acreedor se va cobrando esa parte para cumplir la deuda (si existe).**
- **Puede ocurrir que la cosa pignorada pertenezca a un tercero, distinto del deudor pignoraticio.** En este caso la eventual ejecución de la prenda deberá realizarse con citación del deudor y del dueño de la prenda.
- **Extinción de la garantía de la Prenda:**
 - **Cumplimiento** íntegro de la obligación (principal y accesorio).
 - **Condonación.**
 - **Sustitución de mutuo acuerdo** de la garantía.
 - **Pérdida de la cosa pignorada** (independientemente de las responsabilidades que origine).

Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio: La posesión de garantía del acreedor pignoraticio es una posesión interina, que debe estar presidida por la idea de escrupulosa conservación de la cosa ajena.

- **Obligaciones:**
 - No usar la cosa, salvo autorización del propietario.
 - Conservar la cosa pignorada con la diligencia.
 - Responder si se pierde o deteriora.
 - Si el deudor lleva a cabo el total cumplimiento de la obligación, el acreedor pignoraticio tiene el deber de restituir la cosa.
- **Derechos:**
 - Posesión y **derecho de retención** sobre la cosa.
 - Posibilidad de **ejercitar acciones reales** en defensa de la cosa.
 - **Derecho al abono de los gastos** de conservación.
 - Derecho a **promover la enajenación forzosa** de la cosa (*ius distrahendi*) en caso de incumplimiento de la obligación. Puede hacerlo coactivamente. Lo hará en subasta pública notarial, con citación del deudor y del dueño de la prenda de ser otra persona (posibilidad de 2º subasta).
 - **Derecho a cobrar de forma preferente** respecto a otros acreedores (p. e. Subasta pública). Si el precio obtenido es superior a lo adeudado, la cantidad restante se ingresará en cuenta del deudor. Si no es suficiente, el acreedor recibirá la totalidad y seguirá siendo acreedor por el resto.
 - **Derecho a prorrogar la retención** (*pignus gordianum*) en el supuesto de que el deudor contrajera con el acreedor otra deuda.



Concepto de Hipoteca: Solo 7 artículos del Código Civil regulan la hipoteca, sin embargo es una de las instituciones fundamentales del tráfico económico, complementada por la Ley Hipotecaria. **Características:**

- **La hipoteca es un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone.**
- **Carácter inmobiliario de la hipoteca.**
- **Es Indivisible.**
- **Hay Ajenidad y alienabilidad de los bienes gravados.**
- **Legalmente la hipoteca no sustrae los bienes al goce posesorio del deudor.**
- **La naturaleza constitutiva de la inscripción de la hipoteca en el Registro (nace la obligación) (1875 CC).**
- **La prohibición del pacto comisorio (1859 CC).**
- **Presupone la existencia de una obligación principal que debe ser cumplida.**
- **La acción hipotecaria permite que el acreedor cobre su crédito en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, enajenando los bienes hipotecados mediante subasta pública.** Si con ese precio obtenido resulta insuficiente para saldar deuda, continuará como acreedor. Actualmente hay suspensión de lanzamientos (desahucios) hasta 2017, por el RD Ley de Segunda Oportunidad.
- **Clasificación de Hipotecas:**
 - **De acuerdo con su origen:**
 - Si nacen de la autonomía privada: hipoteca voluntaria.
 - Si es a consecuencia de una disposición legal expresa: hipoteca legal.
 - Las hipotecas judiciales anteriores a la Ley Hipotecaria fueron sustituidas por anotaciones preventivas.
 - **De acuerdo con su naturaleza y características de la obligación.**
 - **De acuerdo con el objeto propio del gravamen hipotecario.**

Hipotecas voluntarias y legales: son las que encuentran su origen en la propia ley. Obliga a ciertas personas a constituirías.

Voluntarias	Legales
Nacen por voluntad	Nacen por Ley
No debe exigir constitución	Debe exigir constitución de hipoteca para garantizar su derecho (158.2 LH)
-	Se necesita inscripción en el registro (159 LH)
-	Una vez inscrita mismos efectos que la voluntaria.
-	Los derechos o créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse.
-	Puede solicitarse ampliación.

- **Facultad para exigir la constitución de Hipoteca Legal:**
 - Los reservatorios sobre los bienes de los reservistas (sucesión).
 - El Estado, provincias y municipios.
 - Los aseguradores sobre los bienes de los asegurados.
- **Créditos tributarios:** La ley otorga preferencia en los créditos tributarios al Estado, las provincias o los pueblos (Hacienda Pública) sobre cualquier otro acreedor.
- **Créditos de los aseguradores:** se habla de preferencia crediticia, ya que mientras que no se abonen las primas de los 2 últimos años o dividendos, tendrá preferencia el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos (seguro mutuo).
- **Naturaleza de créditos preferentes:** Ambas se conoce con el término de hipoteca legal tácita, pero es una terminología inadecuada.

Constitución de la Hipoteca: La hipoteca hace nacer un verdadero derecho real:

- **Debe estar válidamente constituida (1875 CC).**
- Para ello, **se debe realizar un contrato bajo escritura pública o por mandamiento judicial e inscribirlo en el Registro de la Propiedad,** sino no surte efectos.
 - Es preciso la inscripción del título que corresponda. Si el obligado por Ley a constituir la hipoteca no lo hace voluntariamente, el beneficiario de la hipoteca legal habrá de recurrir al procedimiento especial.
 - La génesis de la hipoteca también puede ser por voluntad como un testamento (principio de libertad y autonomía privada).
- **Su nacimiento coincide exactamente con el momento de la inscripción (naturaleza constitutiva)** (art. 130 de LEC 2000 / 130 LH).
- **Al no existir traslación posesoria al acreedor, los 3º únicamente pueden constatar su vigencia a través de un registro (Registro de la Propiedad).**
- **La inscripción en el Registro condiciona la eficacia del préstamo subyacente, incluso cuando la falta de inscripción es culpa de la agencia bancaria (claramente un abuso).**

-Obligación garantizada: La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones, ya sean puras, o sujetas a condición suspensiva o resolutoria. La Ley Hipotecaria describe las siguientes:

- **Obligaciones futuras.**
- **Obligaciones sometidas a condición suspensiva o resolutoria.**
- **Títulos transmisibles por endoso o al portador.**
- **Cuentas corrientes de crédito.**
- **Rentas o prestaciones periódicas.**
- **Ley 41/2007 (flexibilidad):** modificó el mercado y sistema hipotecario, permitiendo la generalización de las hipotecas de máximo, rompiendo con ello la rigidez de los productos hipotecarios.

-Hipoteca de tráfico u ordinaria: La obligación es cierta y, además, su cuantía queda determinada en la propia inscripción registral. La existencia y condiciones del crédito se pueden conocer directamente a través del Registro de la Propiedad.

-Hipoteca de seguridad: En este caso la obligación es incierto o de cuantía indeterminada. Se da cuando la hipoteca asegura el cumplimiento de una obligación cuya cuantía no se halla determinada. La cuantía se determinara extrarregistralmente en el momento oportuno.

-Hipoteca de máximo y flotante: Es un subtipo de la anterior y se diferencia porque en ella se registra y consta el importe máximo del crédito asegurado. Se aplica en muchos supuestos a favor de administraciones públicas (titulares de créditos tributarios o de la seguridad social) o de entidades financieras. Debe figurar:

- Su denominación.
- La descripción general de los actos jurídicos básicos de las que se derivan o puedan derivar.
- La cantidad máxima de que responde la finca.
- El plazo de duración de la hipoteca.
- La forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Intereses de la obligación principal: La LH parte del presupuesto de que, si la obligación garantizada produce intereses remuneratorios, la hipoteca también cubre el pago de ellos. En caso de no existir pacto expreso (cosa extremadamente rara), entrarán en juego los intereses legales.

- **Bienes hipotecados en poder del 3º poseedor:** Llegado el momento de la ejecución de un bien hipotecado en poder de un tercero (distinto al deudor hipotecante), la hipoteca solo garantizará los intereses de los dos últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto contrario.
- En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el 3º poseedor podrá liberar el bien, satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas.

- **Continuidad de la pertenencia de los bienes al deudor hipotecario:** Los bienes responden por todos los intereses impagados, por antiguos que sean, siempre que no hayan prescrito (plazo general de 5 años, aunque puede interrumpirse). El acreedor podrá exigir al deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.
- **Precisiones complementarias:** En el Registro se anota la constitución de la hipoteca pero no el alcance concreto de la obligación, por tanto un eventual adquirente de la hipoteca sólo podrá conocer la cláusula inscrita que en el peor de los casos le afecta.
- **Los intereses variables:** Hasta la década de los 80 era lo habitual un tipo de interés fijo (en torno al 18%), a partir de una serie de reformas paso a ser variable con el fin de conseguir el descenso en los tipos de interés.
 - **ST 2003:** se estableció la nulidad de las cláusulas suelo y la limitación de la posible retroactividad en la devolución de las cantidades cobradas.
 - **RD 1/2015:** establece la protección de deudores hipotecarios. Se implanta bajadas de intereses. Además, la seguridad jurídica, la buena fe y el riesgo de trastornos graves justifican la irretroactividad de efectos (STS 25/03/2015).
- **Requisitos de los intereses moratorios:**
 - Establecerse nítidamente de forma diferenciada de los intereses remuneratorios.
 - Determinación de su tipo de interés o de un tope máximo de responsabilidad por ellos.
 - Respetar, sumados a los remuneratorios, el plazo máximo de 5 años.
 - Respecto de las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual, los intereses de demora están limitados en últimos años al 4% (no podrán superar el 5%).
 - Una Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 2015 establece que si los intereses son abusivos, el Juez, sin necesidad de nuevo cálculo, puede declararlos nulos.
- **Las costas y los gastos:**
 - La garantía hipotecaria se extiende también a costas y gastos que estén relacionadas con las hipotecas (p. .e costas judiciales).
 - Esto no se considera abusivo ni ilegal, se trata de una garantía accesorio (no superar el 5%).
- **Valor de tasación y determinación del tipo de subasta:**
 - El Registrador hará constar el precio en que los interesados tasan la finca.
 - Este precio servirá de tipo de subasta que no puede ser inferior al 75% del valor señalado en tasación (682.3 LEC-2000 tras la Ley 1/2013).

Objeto de la garantía (bienes susceptibles a hipotecas): La Ley hipotecaria excluye algunos derechos reales inmobiliarios como los derechos personalísimos como el uso o la habitación y las servidumbres. Excepto estos son los siguientes:

- **Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción, y**
- **Los derechos reales enajenables.**
- **Derecho de usufructo:** es un derecho negociable y transmisible y temporal por antonomasia.
 - Si el usufructo termina a causa de un acto voluntario del usufructuario podrían ser burladas las legítimas y continuará la hipoteca hasta que se cumpla obligación.
 - Si el usufructo termina a causa ajena a la voluntad del usufructuario (p. .e fallece), esto determina la propia extinción de la hipoteca.
- **La hipoteca de la nuda propiedad:** Si el nudo propietario pasa a ser usufructuario, la hipoteca subsiste y además se extenderá también al usufructo (salvo pacto contrario).
- **La hipoteca de los bienes previamente hipotecados:** Es completamente posible volver a hipotecar un bien hipotecado. En caso de que un contrato de hipoteca contenga una estipulación prohibiendo una futura hipoteca, ésta será nula (normalmente la 1º hipoteca no agota el valor de mercado).
- **Subhipoteca:** Se refiere a hipotecar el propio derecho de hipoteca (Quedan excluidas las hipotecas legales). No es lo mismo que hipotecas sucesivas.
- **Hipoteca del derecho de superficie y otros (pastos, aguas, leñas...):**

El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones con ciertas limitaciones, sobre todo temporales (no superior a 99 años).

- **La hipoteca de las concesiones administrativas (minas, ferrocarriles, canales y puentes):** se mantendrán siempre y cuando la concesión merezca la consideración de bien inmueble.
- **La hipoteca del retracto convencional:** debe ser inferior a 10 años.
- **Hipoteca de bienes litigiosos:** se puede si la demanda origen del pleito se ha anotado previamente en el Registro de la Propiedad, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio.
- **Hipoteca de los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas:** Es legal la hipoteca de bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas, pero queda extinguida si se resuelve el derecho del hipotecante.
- **Hipoteca de los pisos y/o locales sometidos al régimen de propiedad horizontal:** el más generalizado.
- **Hipoteca de remate:** se trata de hacerlo en un procedimiento judicial (40 días para consignar el precio del remate o diferencia entre remate y subasta).

Derechos reales no hipotecables: La Ley hipotecaria considera NO idóneos para ser hipotecados, los siguientes derechos:

- **Servidumbres:** no pueden ser objeto de hipoteca, salvo que se hipoteque el predio dominante de forma conjunta. Es lógico porque no pueden ser tampoco enajenadas.
 - **Serv. en materia de agua** (acueducto, estribo de presa, parada o partidor servidumbre natural de aguas): No pueden ser hipotecadas.
 - **Serv. de agua** (saca de agua y abrevadero): Si pueden ser hipotecadas y son susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.
- **Usufructos legales (si son objetos de hipoteca):** no pueden ser objeto de hipoteca los usufructos legales, salvo el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil (único reconocido en la actualidad).
- **Derechos de uso y habitación:** no son hipotecables pues son personalísimos.

Extensión objetiva de la Hipoteca: La LH establece una serie de reglas tendentes a determinar hasta qué extremo quedan afectados la nueva realidad de los bienes gravados por la responsabilidad hipotecaria. Parte del presupuesto que determinados accesorios o agregados de los inmuebles hipotecados han de ser considerados afectos a la garantía inmobiliaria y por tanto quedan excluidos.

- **La extensión natural de la hipoteca:** la hipoteca se extiende naturalmente por mandato a:
 - **Accesiones naturales:** en este caso las accesiones de inmueble a inmueble.
 - **Mejoras realizadas en la cosa** (nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe...).
 - **Indemnizaciones** tanto concedidas como debidas al propietario de los inmuebles hipotecados por razón de siniestros de los inmuebles hipotecados con fecha posterior a la firma de la hipoteca.
 - **Servidumbres de las que el predio hipotecado sea simultáneamente predio dominante.**
 - **Zonas comunes en caso de inmuebles** de propiedad horizontal.
 - **Exceso de cabida**, es decir, si posteriormente a la inscripción en el registro se modifica la cabida por constatarse una mayor extensión de la finca.
- **Extensión convencional:** no se extiende a los bienes muebles, frutos y rentas del bien hipotecado, salvo pacto en contrario. Si existe pacto expreso afectará:
 - **Bienes muebles que se hayan convertido en bienes inmuebles por incorporación (no poder separarse).**
 - **Frutos, en cualquier situación.**
 - **Rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse.**
- **Extensión objetiva de la hipoteca con respecto al tercer poseedor (112 de LH):** se establece que en el caso de tercer poseedor, no será extensiva la hipoteca a los muebles colocados permanentemente en los edificios ni a las mejoras y obras que hayan sido costeadas por el nuevo dueño (NORMA IMPERATIVA).

Contenidos y efectos de la Hipoteca: La constitución de la hipoteca no priva en absoluto a los sujetos en ella interesados de la capacidad de disposición de su posición jurídica. Los sujetos pueden:

- **El deudor hipotecante puede enajenar sus bienes, cuya consecuencia será una depreciación económica** y la aparición del adquirente o tercer hipotecario.
- **El adquirente del crédito o cesionario se subrogará en la posición jurídica del cedente, convirtiéndose en nuevo acreedor hipotecario.** Siempre que esté bajo escritura pública y se de conocimiento al deudor (1112 CC).
- La operatividad de la hipoteca depende:
 - En caso de cumplimiento exacto y total de la obligación principal esta habrá de considerarse extinguida (habrá de privarse de efectos a la hipoteca).
 - Cuando el deudor incumpla, el acreedor hipotecario podrá hacer efectivo el ius distrahendi propio de la garantía real a través de los procedimientos de ejecución.
 - De forma preventiva, el acreedor hipotecario podrá asimismo ejercitar la acción de deterioro o devastación si hay presente deterioro de la cosa (o derecho) donde recae la garantía.

Venta de finca hipotecada: Los bienes sometidos a hipoteca pueden ser objeto de libre disposición por su propietario. Nunca una cláusula puede eliminar este principio, sino sería nulo.

- **Si la cosa hipotecada pertenece a otro, el deudor prestatario no puede liberarse de la deuda mediante su transmisión a un 3º** (salvo si hay consentimiento del prestamista acreedor).
- **El adquirente del bien hipotecado puede subrogarse en la posición de deudor hipotecante o limitarse a adquirir la cosa con la carga de la hipoteca** (sin asumir la responsabilidad personal).
- **La subrogación del adquirente (asunción liberatoria):** en ventas de fincas, si el vendedor y comprador así lo pactan, el comprador se puede subrogar tanto las responsabilidades como la obligación personal.
 - Es necesario que exista un consetimiento tácito o expreso de las 3 personas (vendedor, comprador y acreedor).
 - El primitivo deudor hipotecario deja de serlo tanto en responsabilidad como en la obligación principal.
 - Se modifica el deudor hipotecario
 - El comprador del bien hipotecado es deudor hipotecario.
 - NO puede ser considerado 3º poseedor sino que responde al cumplimiento de las obligaciones mediante el bien gravado y el resto de su patrimonio.
 - La subrogación de la hipoteca suele ser aceptada por las entidades bancarias (supone cobro de comisiones).
- **La transmisión de la finca (3º poseedor):** Se habla de 3º poseedor cuando la venta tiene lugar sin que el adquirente asuma la responsabilidad personal.
 - El adquirente responde únicamente con los bienes hipotecados.
 - El 3º poseedor no es deudor (vendedor sigue siendo deudor, aunque el verdadero interesado en que no se produzca el impago es el 3º poseedor ya que la eventual ejecución afecta a un bien que ya es suyo).
 - Suele ocurrir que el deudor hipotecante y el adquirente de la finca hipotecada valoran el bien enajenado descontando el importe de las amortizaciones hipotecarias restantes. El vendedor sigue siendo el deudor de la obligación personal de reintegrar el crédito, el acreedor no tiene porqué conocer ni consentir la operación realizada. Pero si el vendedor efectivamente paga, se subroga.
 - En caso de impago el acreedor hipotecario ejercitará normalmente la acción real que afecta a la suerte de los bienes, en vez de perseguir personalmente al deudor enajenante (si no se produce el pago, el 3º se beneficia del descuento de la tramitación del bien).
- **La subrogación hipotecaria a instancia del deudor:**
 - Ley 2/1994: El deudor hipotecario puede subrogar su hipoteca a otro acreedor, que le ofrezca mejores condiciones (p. e. cambiar de banco).
 - Ley 41/2007: no se extingue la hipoteca, sino se modifica, alterando el tipo de interés, el plazo o el sistema de amortización.
 - RD 2/2008: establece la no sujeción a gravamen del Impuesto de

Actos Jurídicos Documentados las escrituras de novación de préstamos con garantía hipotecaria que amplíen el plazo del préstamo. Y se acuerda con entidades bancarias no cobrar gastos de gestión.

Fase de seguridad de la hipoteca (facultades del acreedor): La hipoteca suele establecerse para garantizar el cumplimiento de obligaciones duraderas. Hasta que sea satisfecha, ofrece al acreedor una serie de facultades (preventivas):

- **Acción de deterioro o devastación:** Es una medida de seguridad para evitar la depreciación del inmueble hipotecado por causas imputables al dueño. Consiste en que si el valor de la finca se deprecia por dolo o culpa del dueño, el acreedor puede solicitar la intervención judicial para obligar al dueño a hacer o dejar de hacer una acción para evitar devaluación del bien. Si el deudor hace caso omiso, el juez dictará providencia (poner el bien a administración judicial).
- **Subrogación real:** Si el propietario del bien hipotecado recibe una indemnización por su pérdida (por siniestro o expropiación forzosa), se produce la extensión natural de la hipoteca y las indemnizaciones quedarán hipotecadas. Si éstas se hacen efectivas antes del vencimiento de la obligación asegurada y se notifican al interesado, se consignará su importe judicialmente hasta que llegue el vencimiento de la obligación asegurada (por eso las entidades bancarias suelen estipular que el banco sea el beneficiario de tales indemnizaciones para evitar que las aseguradoras o la administración paguen directamente al deudor hipotecario).

Cesión del crédito hipotecario: El acreedor puede ceder en todo o en parte el crédito hipotecario, siempre que cumpla con 3 requisitos (si se cumplen el cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente):

- **Se tramite bajo escritura pública.**
- **Se inscriba en el Registro:** no es constitutiva, ni un requisito esencial. Ésta solo tiene naturaleza declarativa y despliega efectos frente a 3º.
- **Puesta en conocimiento del deudor:** La notificación al deudor de la cesión de crédito no afecta a su validez, es igualmente eficaz. Si se omite, el cedente es responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. Normalmente en los contratos de hipotecas con los bancos hay una cláusula que admite esta operación sin notificar la cesión (TS las considera nula, pero e sigue haciendo).
- **Reglas particulares:**
 - En el supuesto de hipotecas transferibles por endoso o títulos al portador, su particularidad radica en que bastará la transferencia del correspondiente título (150 LH).
 - Respecto de las hipotecas legales, la cesión del crédito hipotecario sólo es admisible «cuando haya llegado el caso de exigir su importe» (152 LH).

Referencias al préstamo hipotecario: La cesión del crédito hipotecario, jurídica y económicamente, queda limitada a la sustitución de una persona por otra. Pero esto no es realmente un sistema adecuado para incrementar las inversiones del sector inmobiliario. A tales finalidades atiende el denominado mercado hipotecario.

- **La creación del mercado hipotecario por la Ley 2/1981:** Se trata de facilitar la afluencia de recursos al sector inmobiliario mediante la intervención profesional de entidades financieras (Bancos y Cajas de Ahorro fundamentalmente). Así se crea un sistema de préstamos por parte de entidades bancarias para facilitar al ciudadano adquirir viviendas y bienes inmuebles.
 - El cobro se realiza a largo plazo (5-30 años). Para evitar que las entidades se queden sin liquidación, acuden a la refinanciación, emitiendo títulos que se ofrecen al público en general, para que inversores y pequeños ahorradores puedan suscribirlos, recibiendo los correspondientes intereses además del capital invertido. Existen 3 títulos:
 - Cédulas hipotecarias (cedulistas).
 - Bonos hipotecarios (bonistas).
 - Participaciones hipotecarias (partícipes).
- **Características del Mercado Hipotecario y sus títulos:**
 - Todos son títulos de valores de fácil transmisión.
 - El conjunto del mercado hipotecario se encuentra intervenido por las autoridades económicas y administrativas (Dirección General del Tesoro y Política Financiera).

- Los titulares de cédulas y bonos cuentan con un crédito preferente (acción ejecutiva y una “hipoteca” sobre los créditos hipotecarios) como garantía de recuperación del capital invertido y sus intereses.
- Los titulares de las participaciones hipotecarias se asemejarían a la figura de cotitular del crédito hipotecario.
- Se establece un régimen paralelo al de la cesión, sin necesidad de escritura pública ni de inscripción. El partícipe solo podrá instar la ejecución del crédito hipotecario si la entidad financiera no la promueve cuando resulte procedente.
- Las participaciones son nominativas, las cédulas y los bonos pueden ser nominativos, al portador o al orden.
- Los títulos hipotecarios pueden transmitirse sin necesidad de escritura pública, ni intervención de fedatario público alguno (Notario o Corredor de comercio). Pueden transmitirse incluso sin necesidad de notificación al deudor, salvo las participaciones.
- El mercado hipotecario es un instrumento específico que no altera reglas del CC.
- Con la LEY 41/2007 se moderniza y es más flexible el sistema:
 - Eliminación de obstáculos administrativos que dificultaban los bonos hipotecarios.
 - Mayor sofisticación en las emisiones de cédulas y bonos hipotecarios. Se incluyen una serie de mejoras para ambos instrumentos.
 - Se fomenta la independencia de las entidades de tasación.
 - Se modifica el régimen sancionador de estas entidades.
 - Régimen de participaciones, similar al previsto para las entidades de crédito.
- Con el RD 716/2009 se facilita la transmisión de los títulos hipotecarios con cualquier medio posible.

Cambio de rango: El rango de la hipoteca es la jerarquía que una determinada hipoteca ocupa en el folio registral del inmueble, entre las demás hipotecas que gravan la finca. Esta jerarquía puede ser negociada.

La posposición de hipoteca (reserva de rango): Consiste en la posposición de una hipoteca a otra futura, siendo indiferente que la hipoteca pospuesta lo sea desde el momento de su constitución o de forma sobrevenida. Reservándose una mejora o rango preferente. **Requisitos:**

- Que el acreedor que haya de posponer consienta expresamente la posposición.
 - Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura, así como su duración máxima.
 - Que la hipoteca que haya de anteponerse se inscriba dentro de plazo necesariamente convenido al efecto.
- **La permuta de rango hipotecario:** es viable la permuta.

Ejecución de la Hipoteca: el acreedor puede instar a la ejecución en caso de incumplimiento de la obligación principal, pudiendo ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor. No se dictará auto para llevar a cabo la operación de un concursado. Además el acreedor cuenta con:

- **La Acción real:** instar la ejecución de la hipoteca o promover enajenación del bien.
- **La Acción personal:** es más difícil que la real. Consiste en agredir o ejecutar otros bienes diferentes al hipotecado.
- Al incorporarse al crédito la garantía hipotecaria, el acreedor puede realizar estos procedimientos:
 1. El procedimiento judicial de sumario o de ejecución. Es el más importante en términos prácticos.
 2. El procedimiento ejecutivo ordinario.
 3. El procedimiento o la venta extrajudicial, en caso de pacto expreso (reformado en 2015 por la LEC para las subastas electrónicas).

Crisis inmobiliaria: la crisis inmobiliaria de deudores hipotecarios sin recursos tiene en cuenta:

- **La acción personal contra los deudores hipotecarios y la dación en pago:** Los bienes hipotecados suelen tener un valor muy superior al montante de la obligación garantizada. En consecuencia, es extraño que, por lo común, la ejecución hipotecaria deje de satisfacer, de manera íntegra y com-

pleta, el crédito al acreedor hipotecario.

- Si esto ocurre el deudor lo seguirá siendo por responsabilidad patrimonial universal (1911 CC). Esta regla se aplica incluso en caso de garantía hipotecaria, ya que la hipoteca, no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor (105 LH).
- Se permite agredir o ejecutar otros bienes diferentes a los hipotecarios (acción personal).
- En relación con los deudores hipotecarios sin recursos, la **Ley 1/2013 permite la dación en pago de la vivienda habitual cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de 3º.**
- **La protección de los deudores hipotecarios sin recursos (RD 8/2011, 6/2012 y 27/2012):** La situación de crisis económica de los últimos años ha obligado a los últimos gobiernos a suavizar las consecuencias de ejecución y consiguiente lanzamiento de los deudores hipotecarios:
 - **RD-L 8/2011:** procurar el apoyo a los deudores hipotecarios en apuros e incrementó la cantidad inembargable en caso de ejecución hipotecaria.
 - **RD-L 6/2012:** establece medidas de mayor calado para proteger a los deudores hipotecarios sin recursos señalados en el art. 3 del RD-L. Aunque las medidas son de carácter voluntario para las entidades financieras (Código de Buenas Prácticas). Incluye 3 fases de actuación:
 1. La reestructuración viable de la deuda hipotecaria.
 2. Fase de posible quita sobre el conjunto de la deuda.
 3. En caso de que las 2 medidas anteriores no lleguen a ser viables, los deudores podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda (2 años permanecer en la casa).
 - **RD-L 6/2012:** freno de desahucios durante 2 años.
- **La Ley 1/2013:** Refuerza más la protección de deudores hipotecarios al ver que los RD no frenaban la situación. Con esta Ley se conforman las medidas de los RD antes descritos y se faculta al órgano judicial a eliminar cláusulas abusivas en el título ejecutivo.
- **Real Decreto Ley 1/2015 (mecanismo de segunda oportunidad):** Flexibiliza los criterios para la aplicación a los deudores hipotecarios del Código de Buenas Prácticas, incrementando el límite anual de renta familiar, incluyendo a los mayores de 60 años en los supuestos de especial vulnerabilidad y elevando el límite de precios de adquisición de inmuebles. También flexibiliza los acuerdos extrajudiciales de pagos y prevé un mecanismo de segunda oportunidad siempre que el deudor sea de buena fe.

Plazo del ejercicio de la acción hipotecaria: Como regla general las acciones reales sobre los bienes inmuebles prescriben a los 30 años.

- **La prescripción de las acciones personales:** 15 años.
- **La prescripción de la acción hipotecaria:** El plazo de vigencia de la acción hipotecaria es de 20 años y se computa desde que pueda ser ejercitada.
- **La caducidad de la hipoteca:** Nada se opone a que la hipoteca. En casos de semejante índole, la acción hipotecaria sólo puede ejercitarse dentro del plazo convencionalmente previsto.

Extinción de la hipoteca: La hipoteca siempre sigue la misma vigencia que la obligación principal. Se extingue si:

- **Se cumple con la obligación principal. Pero debe acompañarse de un documento bajo escritura pública que lo acredite** (sino continuará vigente).
- **Derivada de la extinción de la obligación asegurada:** Extinguida la obligación asegurada por cualquier causa, el acreedor hipotecario deja de ser tal por haberse extinguido la hipoteca. Pero tal efecto se produce única y exclusivamente *inter partes*. Para tener efectos contra 3º debe ser modificada en el Registro.
- **Extinción de la hipoteca pese a la subsistencia de la obligación asegurada:** Cualquier acreedor hipotecario puede dejar de serlo si existen derechos o cargas preferentes a su propio derecho de hipoteca aunque, naturalmente ello no quiere decir que semejante pérdida del derecho real de garantía (y de las consiguientes acciones legales) conlleve, además, la extinción de la obligación garantizada.

14. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Concepto: son derechos que tienen como fin otorgar a su titular la facultad de adquirir con preferencia (frente a 3º) la propiedad de una determinada cosa en caso de que su propietario decida enajenarla.

- Se perfilan como **supuestos excepcionales que constriñen la facultad de disposición del propietario.**

Tanteo vs retracto: ambos sirven para adquirir el derecho de adquirir con preferencia respecto a terceros.

Tanteo (<i>tantundem</i>)	Retracto
Facultad de que goza una persona para adquirir preferentemente una cosa que va a ser enajenada a un 3º. Debe abonar la misma cantidad y en las mismas condiciones	Facultad de adquisición preferente, por el que el titular de un derecho, abonando el <i>tantundem</i> , puede dejar sin efecto la transmisión realizada a favor de un 3º.
Antes de producirse la acción (enajenación)	Después de producirse la acción

- **Tanteo y retracto son interdependientes, y los tienen conjuntamente las mismas personas** (Nota: No tendrían sentido que deban esperar a un acto para ejercitarlo).
- **Pero ambos derechos no están vinculados y pueden aplicarse exclusivamente uno u otro.**

Retracto legal (1521 CC): es el derecho de subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

- **No existe vinculación con retracto convencional.**
- **Es necesario que el retraído quede indemne de los gastos que le haya originado la abortada misión.**
- **Criticas:** ¿Quién recae las cargas de impuestos? ¿al retrayente o al retraído? Si el impuesto no ha sido satisfecho por el retraído la administración gira la liquidación al retrayente según el Impuesto de Transmisiones patrimoniales (así se excluye la existencia de una doble transmisión).
- **El plazo de ejercicio del retracto es de 9 días contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad o cuando tenga conocimiento.**

-Modalidades de Retracto:

1. Retracto de comuneros o copropietarios: conlleva que el resto de copropietarios de una cosa podrán ejercitar el derecho de retracto, en caso de enajenarse a un extraño una de las partes de la copropiedad. El requisito necesario es que aparezca un extraño en la copropiedad.

- **Es aplicable tanto a las cosas muebles como inmuebles.**
- **No están legitimados:**
 - Los arrendatarios.
 - Los propietarios del suelo respecto de los del subsuelo y viceversa.
 - Los usufructuarios respecto de los nudos propietarios.
 - Los cotitulares en caso de propiedad horizontal o multipropiedad.

2. R. Colindantes: Tendrán el derecho de retracto los copropietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea (1523 CC). Requiere que las tierras colindantes puedan considerarse una unidad física (sin lindes ni servidumbres).

- **Deben ser terrenos rústicos** (excluyéndose los terrenos urbanos, huertos y jardines).
- **No puede superar 1 hectárea.**
- Si 2 o más lo ejercitan al mismo dueño, será preferido el que tenga la finca con menor cabida. Si son iguales, el primero que lo solicita. La transmisión debe ser a un extraño, pero no a un colindante (STS 13/02/1987).

3. R. de Coherederos: está concedido por el CC. Si uno de los herederos vendiere a un extraño su derecho hereditario antes de la partición, podrán todos o cualquiera de los coherederos subrogarse en lugar del comprador, reembolsándole el precio de la compra, con tal que lo verifiquen en término de un mes a contar desde que esto se les haga saber.

- **Una vez realizada la partición en cambio, cualquier de los co-**

herederos puede vender sus bienes sin que los demás, puedan ejercitar retracto alguno.

Retractos arrendaticios: está regulado por leyes especiales ya que es posterior al CC.

• **Tanteo y retracto a favor del arrendatario de fincas rústicas (Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980):** garantizaba la posibilidad de ejercicio por el arrendatario antes de que el tercero pudiera inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad. Para evitar latifundios se vetaba el ejercicio a los arrendatarios que fueran ya propietarios de 20 hectáreas de regadío o 200 de secano y se requería que el retrayente fuese profesional de la agricultura.

- LAR 2003 eliminó la protección del arrendatario rústico y suprimió los derechos de adquisición preferente a favor del arrendatario en aras de la libre circulación de la tierra.
- LAR 2005 reinstaura los derechos de adquisición preferente.

• **Tanteo y retracto a favor del arrendatario de fincas urbanas:** Se otorgan tales derechos tanto a arrendatarios de viviendas o de locales de negocio, se requiere ocupación efectiva por el inquilino.

• **Tanteo y retracto a favor del arrendatario de locales de negocio (TR-LAU 1964):** Se refiere a locales que van a ser traspasados. En caso de ejercitar el tanteo el arrendador habrá de abonar el precio del traspaso y en caso de retracto, dicho precio y los gastos complementarios.

• **Los derechos de adquisición preferente en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994):** Salvo en el caso de venta conjunta de varios bienes o del inmueble, la LAU concede al arrendatario un derecho de tanteo y un derecho de retracto, salvo frente al condeño de la vivienda enajenada o al titular de un retracto convencional inscrito en el Registro. Esto se refuerza al exigir justificar ante el Registro de la Propiedad la realización de las notificaciones prevenidas respecto del tanteo y del retracto. Sin embargo el derecho de adquisición preferente del arrendatario solo tiene carácter imperativo respecto de los arrendamientos de vivienda (inferior a 5 años).

• **La Ley 4/2013, de 4 de junio:** Con esta ley resulta más evidente la pérdida de significado de los derechos de adquisición preferente en la LAU, pues las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente (cláusula de estilo).

Derecho de opción: está regulado por leyes especiales ya que es posterior al CC.

Compra	Venta
El concedente (el dueño de la cosa) otorga un derecho de preferencia en la adquisición al optante a cambio de un precio (prima o señal).	El propietario el que puede optar entre vender o no vender.
Una persona obliga a vender a otra una cosa bajo ciertas condiciones. El optante quien decide si compra o no.	El eventual adquiriente queda obligado a comprar.

- **Opción de compra como derecho real:** es perfectamente lícita y posible. En caso de incumplimiento de lo pactado, el optante puede demandar al concedente de la opción.
- **El problema no reside en el valor contractual, sino en determinar si su establecimiento puede afectar a 3º.**
- **Respecto a los bienes muebles no puede considerarse derecho real, pero puede inscribirse** en el Registro de Bienes Muebles.
- **Respecto a inmuebles será inscribible si reúne:**
 - **Convenio expreso de las partes.**
 - **Precio estipulado de la opción y de la adquisición de la finca.**
 - **Plazo para el ejercicio de la opción. No podrá exceder de 4 años (en Cataluña y Navarra son 10 años).**
- **Puede configurarse de manera que la declaración de voluntad unilateral del optante sea suficiente para que la compra-venta quede perfeccionada (STS/14/02/1997).**

Registro de la propiedad: A la sociedad y a los poderes públicos les interesa que determinados hechos, actos o negocios jurídicos puedan ser conocidos por los restantes miembros de la comunidad. **Los registros garantizan publicidad.**

- **Nació antes que el Registro Civil.**
- **Está dedicado a reflejar la constitución y dinámica de los derechos reales que afectan a bienes inmuebles.**
- **Tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.**
- **Cada una de las oficinas está bajo la salvaguarda de un técnico en Derecho (Registrador de la Propiedad).**
- **Depende del Ministerio de Justicia y está encomendado a Registradores de la Propiedad.**
- **Toda persona tiene derecho a acceder al contenido del Registro y lo hace de la siguiente forma (por escrito o por medios telemáticos):**
 - Exhibición o consulta directa de los libros registrales.
 - Mediante nota simple informativa (carece de valor de documento público).
 - Certificación registral, requiere petición escrita, tiene valor de documento público (el Registrador hace Fe de lo contenido).
- **Referencia al registro:** Sigue el sistema de folio real y soporte electrónico, y tiene secciones:
 - Buques y aeronaves.
 - Automóviles y otros vehículos a motor.
 - Maquinaria industrial.
 - Establecimientos mercantiles y bienes de equipo.
 - Otras garantías reales.
 - Otros bienes muebles registrables.
 - Condiciones generales de contratación.

Finca registral: Para referirse a los bienes inmuebles, la legislación hipotecaria suele utilizar el término finca. Es frecuente hablar de **finca material** para referirse a las fincas **rústicas y urbanas**, y distinguirlas de las restantes unidades que la legislación considera como fincas.

- **Todas las fincas deben estar georreferenciadas.**
- **Fincas Urbanas:** serían espacios poliédricos que constituyen un espacio independiente, sea en su conjunto o previa división. Por eso se extiende a los edificios en régimen de propiedad por pisos y a los pisos o locales en régimen de propiedad horizontal.
- **Fincas Rústicas:** es la extensión de terreno de la superficie terrestre que es objeto de tráfico unitario.
- **Las fincas discontinuas:** son explotaciones agrícolas o industriales que constituyen una unidad funcional aunque las fincas no sean colindantes. Son bastante frecuentes.
- **El agua:** las aguas de dominio privado son consideradas una finca registral independiente de la finca en que nacieran u ocuparan. Esto se enfrenta con la actual ley de aguas, pero pese a ello se mantiene esta contradicción.
- **Las concesiones administrativas:** se les concede siempre que las facultades del concesionario recaigan sobre bienes inmuebles. La inscripción precisará escritura pública o título de concesión y deberá expresar el pliego de condiciones. También se inscribirán las resoluciones administrativas o judiciales que afecten a la existencia o extensión de la concesión inscrita (pueden recaer en minas, autopistas espacios públicos).
- **La descripción de la finca:** debe respetar una serie de normas estipuladas en la coordinación entre el Registro y el Catastro de 2015. Aparte de la descripción se exige apartado gráfico y fecha.

Inmatriculación de la Finca: El Registro inmobiliario pretende proteger el tráfico económico y crediticio sobre los inmuebles. Nacería viciado si antes de garantizar registralmente quién es el propietario permitiese la constitución de derechos reales limitados sobre una finca. El IDUFIR es el número creado automáticamente por los procedimientos de gestión que se están implantando en las primeras décadas del siglo XXI, e identifica permanentemente las fincas registrales inscritas en los Registros de España. Por inmatriculación se conoce a la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad.

- **Cada finca tendrá un libro correspondiente para recoger los cambios que se produzcan.**
- **La inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas:** Si la finca no está inscrita, no habrá folio donde registrar ningún derecho real. Sin embargo esta situación es relativamente frecuente y según la normativa, la inscripción no es obligatoria, ni constitutiva, sino que es un acto puramente voluntario (por razones fiscales existen fincas que no se han inscrito). El nuevo titular podrá solicitar la inscripción de su derecho.
- **Los medios de inmatriculación o procedimientos:**
 - Mediante expediente de dominio.
 - Mediante título público de adquisición.
 - Mediante certificación de dominio.
 - A partir del 1 de noviembre de 2015 existe la posibilidad de completar la descripción de la finca mediante la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica con citación al titular y a los colindantes afectados.
- **El expediente de dominio:** Es un procedimiento judicial voluntario ante el juzgado de 1º instancia del lugar en que radiquen los bienes. Sirve para:
 - Para inmatricular una finca no inscrita.
 - Como medio para reanudar el tracto sucesivo.
 - Hacer constar en el Registro la mayor cabida de las fincas.
- **El expediente de dominio es así por:**
 - Se trata de acreditar la titularidad del bien, por ello la ley se preocupa en que sean citados todos cuantos pudieran tener algo que decir sobre la pretensión dominical del actor (tengan algún derecho real / quien pueda perjudicar / titulares de predios colindantes / el portero...).
 - Aunque se inscriba la finca en el Registro esto no impedirá la incoación posterior del juicio declarativo contradictorio.
 - Con las modificaciones nuevas se desjudicializa el proceso y puede hacerse mediante Notario (no obligatorio juez). Éste debe hacer copia y mandarla al registro.
- **Los títulos públicos de adquisición, complementados en su caso por acta de notoriedad:** Serán inscribibles los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón del Ayuntamiento donde radica la finca. No hay intervención judicial solo actuación del Registrador y comunicación a la colectividad. Requisitos:
 - Se requiere la acreditación de 2 o más títulos traslativos del dominio que no han de ser instrumentales.
 - Debe incorporarse certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas.
 - Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los artículos previos no surtirán efectos respecto de 3º hasta transcurridos 2 años desde su fecha (art 207 LH).
 - Serán inscribibles sin necesidad de previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona.

- El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca que se pretende matricular.
- En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio y notificará la inmatriculación realizada.
- **La certificación de dominio de Entidades públicas (206 LH):** Es un procedimiento diseñado a favor de las entidades públicas: el Estado, La Provincia, el Municipio y las Corporaciones de derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquel (la Iglesia Católica ha perdido este derecho).
 - Cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir los bienes inmuebles que les pertenezcan, mediante certificación librada por el funcionario.
- **Doble matriculación:** Es frecuente el supuesto en el que una finca registral (total o parcialmente) aparezca registrada en dos o más folios. Esto supone un grave y complejo problema, siendo el punto débil del sistema hipotecario. Y deberá hacerse una concordancia del Registro según las reglas del artículo 313 LH.
 - Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados.
 - Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo.
 - Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna.
 - Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental.

Modificaciones de la finca registral: Las fincas inscritas pueden sufrir modificaciones, cualquiera de estas eventualidades se contemplan en el Reglamento Hipotecario

- **Agrupaciones de finca:** Consiste en reunir 2 o más fincas, ya inscritas, en una nueva, a la que se adjudicará un nuevo número, es decir se la abrirá un nuevo folio realizándose las pertinentes notas marginales de referencia. Puede permanecer con varios dueños distintos siempre que se señale la parte indivisa.
- **División de fincas:** Una finca ya inscrita se divide en 2 o más porciones. Cada una de las divisiones se inscribirá como finca nueva en un folio diferente. Supone el cierre del folio de la finca matriz.
- **Segregación de fincas:** Supone separar parte de una finca inscrita para formar una nueva. En términos materiales puede coincidir con la división, la diferencia está en que la segregación no genera el cierre registral de la finca matriz, es puramente formal.
- **Agregación de fincas:** Consiste en anexionar a una finca inscrita otras fincas o porciones, sin que la finca mayor pierda su numeración registral. Si se cerraran las pequeñas y se hará nota marginal en las mismas.

Actos de derechos inscribibles: Los actos y contratos celebrados no ingresan de forma íntegra en el Registro, sino que, presentados los correspondientes títulos en sentido

material ante el Registrador, éste extrae el contenido jurídico-real en exclusiva y lo incorpora al folio registral correspondiente al inmueble en cuestión.

Inscripción de los derechos reales inmobiliarios: El art. 2 de la LH declara inscribibles a los actos y contratos en cuya virtud se crean o se modifican los derechos reales propiamente dicho. Su sin es inscribir los derechos reales que recaen sobre los inmuebles y lo hace a través de *numerus apertus* ("otros cualesquiera").

- **Se inscribirán:**
 - Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
 - Los títulos en que se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censo, servidumbre y otros cualesquiera reales.
 - Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales.
 - Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenecen al Estado, o las Corporaciones civiles o eclesiásticas.

Inscripción de relaciones jurídicas de naturaleza personal: No se expresarán en el Registro de la Propiedad, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de transcendencia real.

- **Son inscribibles los arrendamientos de bienes inmuebles:**
 - Por un período de más de 6 años.
 - Aquellos en los que se haya anticipado la renta de 3 o más.
 - Cuando se hubiese convenido expresamente por las partes que se inscriban.
 - También son inscribibles según el Reglamento Hipotecario:
 - Los subarrendos, subrogaciones y cesiones de arrendamientos.
 - El arrendamiento con opción de compra.
 - El derecho de retorno del arrendatario de fincas urbanas.
 - Es decir, para inscribir el arrendamiento urbano solo es necesario elevar a escritura pública el documento privado.
- **Las inscripciones de opción a compra son posibles y debe constar:**
 - Convenio expreso de las partes para que se inscriba.
 - Precio estipulado para la adquisición de la finca.
 - Plazo para el ejercicio de la opción que no podrá exceder de 4 años.

Inscripción de relaciones judiciales relativas a la capacidad de las personas: También se inscribirán las resoluciones judiciales relativas a la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Pero estas inscripciones **NO son obligatorias.**

- La representación legal se hará constar en el Registro Civil.
- Cuando el dominio de un bien inmueble o derecho real sobre el mismo se integre en un patrimonio protegido (discapacitados, embargados...), se hará constar esta cualidad.
- Asimismo, cuando deje de formar parte de este patrimonio protegido se podrá exigir que cancele estas anotaciones.
- Ley 17/2014 de apoyo a los emprendedores en relación con el procedimiento concursal establece medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial.
- Estructura: edictos concursales / publicidad registral (ordenanzas) / acuerdos extrajudiciales / administraciones concursales y auxiliares delegados (se inscribirán personas físicas y jurídicas).



16. DINÁMICA Y EFECTO DE LAS INSCRIPCIONES

Procedimiento hipotecario: El procedimiento hipotecario es el conjunto de acciones, operaciones y diligencias realizadas, tanto por los interesados, como por el Registrador, en relación con la inscripción de los títulos presentados ante el Registro a efectos de la toma de razón del asiento que, en cada caso, corresponda.

• **El acceso de los títulos al Registro de la Propiedad:** La regla básica de acceso al Registro es la exclusión de la oralidad, siendo necesario que su iniciación se produzca en virtud de presentación o aportación de un título al Registro y debe ser por escritura pública o sentencia judicial. Además deben reunir los siguientes requisitos:

- Ser documentos públicos.
- Ser fehacientes respecto de alguna mutación jurídico-real.
- Que el título acredite por sí mismo la existencia de un acto o derecho susceptible de inscripción.
- Quedan excluidos:
 - Los documentos privados, salvo en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral
 - Los documento relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios
 - Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

• **Admisión excepcional de documentos privados:** Como norma general no permiten ser registrados, excepto si:

- Título privado de adquisición a efectos de inmatriculación o primera inscripción del dominio.
- Derecho de retorno arrendaticio.
- Eficacia de la solicitud hecha en documento privado, firmado por acreedor y deudor hipotecario, en el caso de que la hipoteca hay sido constituida bajo condición.
- Anotación preventiva mediante escrito de contrato de obra del acreedor refaccionario.
- Cancelación mediante documento privado de las anotaciones realizadas mediante documento privado.

• **Asiento de presentación (248 de LH):**

- El contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten los títulos a inscripción (si se realiza en horas de oficina).
- Debe hacerse la actualización independientemente de como se presente (medio utilizado) y el Registrador deberá disponer de los medios materiales y personales necesarios para cumplir con la obligación de actualización.
- Los Registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos. Se recogen los datos personales, la fecha, descripción del título, etc.
 - Hay cautuleas para que no se manipulen los datos.
 - El libro debe ser accesible telemáticamente para los funcionarios.

• **Reglas de presentaciones telemáticas:**

- Deberá generar un acuse de recibo digital y un sistema de sellado temporal.
- Si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el Registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación de éste.
- Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente.
- El Registrador notificará telemáticamente la aceptación o denegación del mismo.
- Si se presentaran telemáticamente o en papel en el mismo día y hora títulos relativos a una misma finca que resulten contradictorios, se tomará anotación preventiva de cada uno. Esta anotación preventiva se comunicará a los efectos de que se proceda por los interesados o por los Tribunales a decidir el orden de preferencia.
- El asiento de presentación caducará si, en el plazo de 10 días hábiles siguientes, no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada.
- La duración de vigencia del asiento de presentación es de 60 días

contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento, no computa desde el denominado libro de entrada, sino propiamente hablando del asiento de presentación en el libro Diario. Está permitido supuestos de prórroga.

• **Reglas de prioridad:**

- Dependiente de la forma y del momento de presentación
- Forma telemática:
 - Si se realiza dentro de las horas de oficina es tiempo exacto.
 - Si se realiza fuera de horas de oficina, cada uno gana prioridad respecto del posterior presentante, y todos la ganan respecto de los faxes fuera de horas, y respecto de los que se presenten al día siguiente.
- De manera física, correo o fax:
 - Si se lleva a cabo en horas de oficina: tiempo exacto de la presentación física, apertura de correo, o recepción del fax.
 - Si es fuera de horario oficial: al abrir el diario del día siguiente, sin ganar prioridad ni entre ellos (los posibles presentantes antagónicos, ni respecto de los que se presenten físicamente en la apertura del diario del día siguiente).
- **Prioridad en sentido formal.** Determina el orden en el que el Registrador va a despachar y calificar los títulos.
- **Prioridad en sentido material.** Si los títulos son incompatibles entre sí, el primero presentado goza de prioridad. No obstante, según la Ley 13/2015, la prioridad en las cargas o gravámenes se decidirá atendiendo a las normas de preferencias establecidas por la legislación civil y la normativa específica según la naturaleza del crédito o en su defecto por Tribunales.

Dinámica de las inscripciones registrales:

• **La exigencia del tracto sucesivo:** El sistema hipotecario parte de la base de que los sucesivos propietarios de una finca han de estar registralmente concatenados, a esta concatenación se le denomina **tracto sucesivo**. Aquel principio registral por virtud del cual se exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad (20 LH). Por tanto, NO se pueden inscribir títulos que no hayan sido consentidos por el titular inscrito o anotado.

- Una vez inmatriculada la finca e inscrito el dominio sobre ella, pueden ya ingresar en el Registro los títulos referentes a los actos o contratos que recaigan sobre la finca inscrita que tengan alcance jurídico-real al derecho de propiedad del titular registral.
- El tracto sucesivo no juega solo en relación con la propiedad sino también respecto de los demás derechos reales. Solo el titular registral del dominio puede constituir derechos reales limitados para no perjudicar a posibles sucesores.

• **La prioridad registral:** Es de vital importancia, pues la persona que figura como propietario en el registro podría por ejemplo enajenar la finca a 2 personas diferentes en fechas próximas. El Registro solo puede declarar dueña de la finca a una de ellas y en concreto, será la que inscriba antes su título de adquisición.

• **Los títulos incompatibles y el cierre registral:** En relación a los títulos incompatibles (registralmente no puede existir más de un propietario o más de un usufructuario sobre la finca), la inscripción del primero de ellos presupone que los demás no pueden acceder al Registro. Por ello se habla de cierre registral: el Registro queda cerrado respecto de la presentación posterior de títulos que contradigan otros ya inscritos.

• **Prioridad a Tabular o principio de prioridad:** Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma, con la misma fecha, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

• **El rango registral de los títulos compatibles:** Hay que aclarar que el cierre registral no se da en relación con aquellos derechos reales que pueden coexistir de forma plural sobre una misma finca. Por tanto, si pueden coexistir varios derechos reales de forma simultánea, se plantea el problema de establecer el orden de jerarquía o prelación entre ellos, solventado por la prioridad en la inscripción.

• **Quiebra y reanudación del tracto sucesivo:** Salvo contadas excepciones,

la inscripción registral no es obligatoria, ni constitutiva del derecho de propiedad, ni de los demás derechos reales (ni siquiera en fincas inmatriculadas). Esto puede generar que la dinámica de los derechos reales sobre la finca se desarrolle extra registralmente (como si el Registro no existiese).

- Imaginemos que el titular registral de un piso fallece y sus herederos hacen a su vez testamento a favor de su hija, que vende a un 3º el piso. Éste presenta la escritura pública de compra a inscripción, y el Registrador denegará la inscripción por no ser la vendedora la titular registral. Dicha eventualidad supone una quiebra, interrupción o rotura del tracto sucesivo: el verdadero propietario de la finca no está reflejado en el Registro.
- Ante la imposibilidad de resucitar al primer titular o a sus hijos para que otorguen los documentos oportunos para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, el sistema hipotecario procura dotar de procedimientos ad hoc para que quien desee inscribir pueda hacerlo.
- En el caso de que el nuevo adquirente lo fuera directamente del titular o sus herederos, no se entiende producida la interrupción de tracto (208 LH).
- Si es necesario reanudar el tracto habrá de aportarse el título de propiedad y la certificación catastral, documentos justificativos de titularidad intermedia (203 LH).

• **Inscripción y asiento registral:** La inscripción en sentido estricto y asiento registral no son sinónimos. La inscripción constituye la especie más importante de las diversas figuras de asiento registral. En realidad, todo el sistema registral gira en torno a la inscripción, que es la única anotación registral tendencialmente permanente. Los demás tipos de asiento se encuentran son dependientes de ella.

• **Inscripción constitutiva:** La inscripción forma parte del proceso creador del derecho real, sin inscripción no habrá nacido el derecho. En nuestro ordenamiento es una excepción, solo puede exigirse cuando así lo establezca una norma de carácter imperativo, como la hipoteca o el derecho de superficie.

• **Inscripción obligatoria:** Son impuestas coactivamente por la ley, bajo pena o sanción en caso de incumplimiento. Son irrelevantes.

• **Inscripción declarativa:** Tiene por misión fundamental dar cuenta a la colectividad en general de la existencia de un derecho real, a través de un asiento registral y otorgar a su titular determinados efectos favorables.

• Por tanto, El sistema protege al titular inscrito o titular tabular y estimula el acercamiento de todos cuantos son ya titulares civiles de derechos reales al Registro de la propiedad por considerarlo un beneficio del interés general (319 LH).

• Jueces y Tribunales y Consejos y Oficinas del Estado no admitirán documentos o títulos que no hayan sido inscritos en el Registro.

• **Efectos de la inscripción:** La inscripción registral produce efectos beneficiosos para quien, además de adquirir un derecho real, procura su constancia en el Registro:

- **Consigue una posición de supremacía frente a 3º personas.**
- **La inscripción refrenda o autentifica al titular registral como verdadero titular del derecho inscrito (principio de legitimación registral).** Es una presunción iuris tantum (admite prueba en contrario).
- **El titular registral se considerará como verdadero titular por el principio de FE pública registral que considera exacto al registro.**

• **Legitimación registral o las 3 presunciones existentes:**

- **Presunción de exactitud del registro (38 LH)** tanto para proteger al título frente a 3º como para conocer el verdadero titular.
- **Presunción de pertenencia:** quien figura como titular de un determinado derecho en el Registro, está legitimado para llevar a cabo las facultades que ese derecho otorga (realización de actos dispositivos).
- **Presunción posesoria:** Se presume que la persona que tiene atribuida el dominio de los inmuebles o derechos reales está en posesión de los mismos (*ius possidendi*).

• **Eficacia de la inscripción frente a la usucapión:** La prescripción no puede ser ignorada por los regímenes inmobiliarios. Se regulan dos clases de prescripción, la tabular que convalida y ratifica las situaciones registrales y la que actúa en contra de los derechos inscritos.

• **La usucapión en favor del titular inscrito (secundum tabulas):** A los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquel ha poseído pública,

pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

• **La usucapión contra tabulas o en contra del titular inscrito:** Cuando la usucapión conseguida extra registralmente pudiera perjudicar la adquisición del titular inscrito, es necesario distinguir 2 supuestos.

1. **Carencia en el titular inscrito de la condición de tercero hipotecario:** La tensión o conflicto entre usucapiente y el titular inscrito se regirán por las normas del CC, sin que la inscripción desempeñe un papel relevante (de no existir tal regla, cualquier persona de cierta edad inscrita como propietario, podría vender el inmueble en documento privado y entregando la posesión).

2. **Titular registral con condición de 3º hipotecario:** En este caso la prescripción del usucapiente es irrelevante; prima la fe pública registral. La protección del 3º hipotecante alcanza incluso hasta el hecho de excluir la usucapión consumada en relación con la finca registral. No obstante la LH plantea el tema al revés, plantea los dos supuestos tasados en los que la usucapión tiene tratamiento preferente respecto de la condición de 3º hipotecario:

- Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por otra persona distinta a su transmitente.
- Siempre que no habiendo conocido ni podido conocer tal posesión de hecho, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición.

• **La usucapión contra tabulas o en contra del titular inscrito:** Cuando la usucapión conseguida extra registralmente pudiera perjudicar la adquisición del titular inscrito, es necesario distinguir 2 supuestos.

• **Las reglas sobre usucapión liberatoria (usucapio libertatis):** Se refiere a la extinción de una servidumbre (D. Romano) y hoy en día es la extinción de derechos reales limitados ante una usucapión.

• La usucapión triunfante respecto de la propiedad del titular inscrito, no afecta a los derechos reales limitados inscritos carentes de componente posesorio como una servidumbre o hipoteca.

• Existen 3 posibilidades:

1. Cuando la posesión *ad usucapionem* haya sido compatible con el ejercicio del componente posesorio del derecho real limitado que se trate la usucapión no afectará a la pervivencia de aquél.
2. Cuando las posesiones sean incompatibles, el titular del derecho real que no conozca ni haya podido conocer la posesión *ad usucapionem* tampoco se verá afectado por la usucapión. Este supuesto es extremadamente raro.
3. Cuando el titular del derecho real limitado haya conocido la *posesión ad usucapionem* o la haya consentido durante un año con posterioridad a la adquisición por parte del usucapiente, la usucapión tendrá efectos liberatorios para quien la haya ganado.

• **Referencia a la prescripción extintiva:** Dispone el reglamento hipotecario que la prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular.

• **Restricciones de los efectos de la inscripción:**

• **La intrascendencia sanatoria inter partes de la inscripción:** La inscripción carece de fuerza sanatoria de las posibles adquisiciones o transmisiones que se hayan podido realizar contra el Derecho imperativo.

- El carácter de presunción *iuris tantum* que se otorga a la inscripción registral no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.
- El transmitente puede anular el contrato y al mismo tiempo instar la cancelación de la inscripción de dominio del adquirente ilegítimo.

• **La prueba en contrario: las inexactitudes registrales y su rectificación:** La inscripción admite prueba en contrario. Existen casos de exactitud:

- Falta de acceso al Registro de alguna relación jurídico-inmobiliaria.
- Extinción extrarregistral de algún derecho inscrito o anotado.
- Nulidad o error de algún asiento.
- Falsedad, nulidad o defecto del título.
- En general la rectificación deberá ser promovida por el titular o, en su caso, por la persona perjudicada. Si es en copropiedad deberán hacerlo conjuntamente.

Concepto de fe pública (protección del 3º): La llamada fe pública tiene como fin establecer que el Registro sea **EXACTO, ÍNTEGRO** y que cualquiera pueda **CONFIAR** en sus declaraciones.

- La fe pública registral es una **presunción *iuris et de iure*** establecida a favor del 3º hipotecario.
- **El 3º hipotecario debe ser protegido**, adquiriendo el bien de quién estaba legítimamente facultado para enajenarlo.
- Veracidad se desdobra en:
 - **Sentido positivo (34 LH):** el contenido del Registro debe presumirse exacto e íntegro. El 3º hipotecario se convierte en titular del derecho inscrito, en las condiciones reflejadas tabularmente (como si el anterior nunca fue el propietario).
 - **Sentido negativo (32 LH):** los títulos de dominio u otros derechos reales no inscritos en el Registro, no perjudican a tercero (el tercer adquirente puede desconocer legítimamente cuantas posiciones jurídico-inmobiliarias estén ausentes del Registro).

Concepto de 3º hipotecario: Se puede definir como una 3º persona con **buena fe** que **adquiere a título oneroso algún derecho real** de la persona que figura en el Registro con facultades para enajenarlo.

- **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 Registro).
- Se denomina así porque **su posición es fruto de la legislación hipotecaria**.

Presupuestos de la condición de terceros: debe reunir los siguientes requisitos (todos ellos):

- La adquisición y titularidad jurídico-real **deben estar inscrita** debidamente (34 LH). El 3º debe inscribir en el Registro su derecho.
- Debe haber sido **conseguida con buena fe**. La buena fe se presume siempre, mientras que no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro (la mala fe siempre hay que demostrarla).
- Debe ser a **título oneroso**: es decir mediante contraprestación.
- **Y que traiga causa del titular registral anterior**: la adquisición debe proceder de la persona titular o con facultades para enajenar según lo dispuesto en el Registro.
- **Está excluido el supuesto de inmatriculación**. La ley 13/2015 establece un periodo cautelar de 2 años para que no surjan efectos respecto a tercero. Para algunos autores debe esta limitación ser señalada expresamente en el acta de inscripción (fundamentándose en art. 205 y 206 LH).

Alcance y ámbito de la fe pública registral: La presunción *iuris et de iure* que otorga la fe pública registral al tercero hipotecario solo surte efectos frente a 3º y, para nada, juega *inter partes*.

- La fe pública registral **NO invalida los posibles defectos jurídicos que pudiera contener el negocio jurídico** entre el 3º y el anterior titular.
- Existen una serie de **circunstancias excluidas** de la fe pública registral:
 1. Los **datos de hecho o circunstancias materiales relativos a los derechos inscritos** por **no estar sometidos a la función calificadora del Registrador** (p. e. extensión o cabida / linderos de la finca / existencia de construcciones, etc.).
 2. **Tampoco comprende el destino comercial dado a un local** (a pesar de ello, con la reforma de la Ley Hipotecaria se presumirá que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real).
 3. Los **datos relativos al estado civil** y a la **capacidad dispositiva de las partes** o existencia de vicios de consentimiento.
 4. Las **prohibiciones legales de disponer**, que despliegan su eficacia pese a no estar inscritas.
- **Ineficacia**: La fe pública registral garantiza la adquisición del tercero hipotecario (aunque después se anule...). Pese a ello **se establece una serie de supuestos que delimitan el alcance de la fe pública**:
 - 34 LH garantiza la adquisición del 3º hipotecario, aunque después se anule o reserve el derecho de otorgamiento por virtud de causas que no consten en el registro. Por tanto, si la ineficacia de la adquisición inscrita se origina por causas que consten en el registro, el 3º hipotecario no verá consolidada su adquisición. Cualquier 3º puede ver afectado su adquisición por los supuestos recogidos en el 37 LH (acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias).
 1. **Las acciones rescisorias y resolutorias**: afectan al 3º causas que consten explícitamente en el Registro.
 2. **La revocación de donaciones**: puede revocar donación, si el donatario no cumple con las condiciones inscritas en el registro.
 3. **El ejercicio de los retractos legales**: es cuando proceden del ejercicio del retracto.
 4. **La rescisión por fraude de acreedores**: se delimitan acciones de enajenación de bienes hechas en fraude de acreedores.

Concepto de anotación preventiva: es un asiento registral que NO tiene carácter estable o definitivo. Sólo ptedende **ASEGURAR** y **PREVENIR** un derecho por ahora incierto (p. e. evitar que un titular registral pueda enajenar una propiedad). **Todo folio del registro consta de 3 columnas:**

- **Derecha:** asientos principales (inscripciones y anotaciones preventivas). Es la parte más ancha.
- **Centro:** existe una estrecha columna cuyo fin es insertar el número de anotaciones e inscripciones.
- **Izquierda:** notas marginales.

Tipos de anotaciones (42 LH): Se enumeran 4 tipos de anotaciones en la LH. **No suponen autonomía privada** ni del registrador ni de los supuestos tasados (en cualquier otro caso se tiene derecho a exigir conforme a lo dispuesto en ésta):

1 Anotaciones preventivas representativas de otro asiento: Ingresan en el Registro a consecuencia de la imposibilidad de llevarse a cabo el asiento verdaderamente pretendido por el interesado.

- **Puede actuar como preventiva.**
- **Puede cancelar un asiento ya existente.**
- **Normalmente, se debe a la existencia de un requisito subsanable o a consencuencia de la imposibilidad de un registrador** (falta de índices en un registro, presentación simultánea de títulos contradictorios, etc.).
- **De no superarse las circunstancias que impiden la inscripción pretendida, esta pierde sus efectos también retroactivamente.**

2 Anotaciones preventivas relativas a los derechos en litigio o formación: Son anotaciones para señalar a quien demanda en juicio la propiedad de ciertos bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

- **Se pretende que el titular registral no pueda actuar frente a 3º.**
- **Se trata de una acción preventiva y a favor de posibles reivindicaciones** (p. e. Si el reivindicante que ha anotado vence en juicio al titular registral, cualquier enajenación realizada por éste con posterioridad a la anotación preventiva, caerá por su propio peso).
- No sólo se pueden señalar demandas, **sino también todas aquellas acciones que persigan la efectividad de un derecho personal que lleve aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria:**
 1. La demanda de elevación a público de un documento privado.
 2. El ejercicio de la acción pauliana.
 3. El ejercicio de un derecho de retracto legal de colindantes.
 4. La reclamación de un derecho de retorno arrendaticio.
- **Plazo de vigencia: 4 años + prorroga** (4 años más si es anotada antes que cadque el asiento). Y la caducidad entra en vigor sólo cuando haya recaído resolución definitiva firme en su procedimiento.
- **Efectos:** desplegará sus efectos **hasta que recaiga sentencia firme.**
 - Asimismo, destruye la posible eficacia de la fe pública registral respecto de 3º adquirentes (sin limitar la capacidad transmisiva del titular registral).

3 Anotaciones preventivas en función de garantías: Se refiere a las siguientes anotaciones preventivas:

1. **De embargo** (+ importante).
2. **De créditos refaccionarios.**
3. **De derechos de ciertos cesionarios.**
4. **De algunos legados.**

- Todas ellas **aseguran** derechos de crédito que **NO son aptos para generar inscripciones propiamente dichas.**

-Anotaciones de embargo:

- **Tienen derecho a solicitarla:**
 - El que **obtuviere a su favor mandamiento de embargo** que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.
 - El que en **cualquier juicio obtuviese sentencia** ejecutoria condenando al demandado.
- **Se hará anotación preventiva de todo embargo en lo que se decrete en juicios civiles o criminales,** aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio.
- **Es necesario tener disposición judicial.**
- **La anotación no priva al deudor embargado de sus facultades dispositivas** (los bienes pueden ser enajenados y gravados).
- **El anotante del embargo no será afectado por las inscripciones posteriores.**
- El acreedor que obtenga anotación registral a su favor, tendrá para el cobro de su crédito la preferencia establecida en el 1923 CC (**preferencia especial inmobiliaria**).
- Por ello, los créditos anteriores a la anotación preventiva pueden considerarse preferentes al embargo anotado aunque su fecha de acceso al Registro sea posterior a la anotación preventiva.

4 Anotaciones preventivas de valor negativo: se agrupa una serie de anotaciones preventivas que tienen como característica general otorgar publicidad a situaciones caracterizadas por disminuir las facultades dispositivas que cabría atribuir a los titulares registrales.

- **Función advertir a terceros.**
- **Puede ser:**
 - **Sobre la capacidad de ciertas personas.**
 - **Sobre el secuestro y de ciertas prohibiciones de disponer.**

5 Los restantes asientos registrales: breve estudio a otros asientos:

- **Notas marginales:** se sitúan a la izquierda del folio.
 - Se caracterizan por tener múltiples funciones.
 - Sólo podrán ser las contempladas en la legislación, aunque este criterio es difícil de determinar dado a la indefinición de este término.
 - Algunas tiene fin representativo sobre asientos principales.
 - Otras publican modificaciones.
 - Y algunas son de oficina.
- **Menciones registrales:** LH 1994 se pronunció abiertamente contra este tipo de menciones por la inseguridad que producían.

	Usufructo	Uso y habitación	Censo enfiteútico	Censo consignativo	Censo reservativo	Servidumbre	Superficie	Anticresis con desplazamiento	Prenda con desplazamiento	Hipoteca	Tanteo	Retracto	Opción de compra venta
Temporal	X 30 años en persona jurídicas De por vida o hasta renuncia	X de por vida o hasta renuncia	-	-	-	Tendencialmente perpetua	X	-	-	-	-	-	X
Creación Legal	X	X	-	-	-	X	-	¿X?		X	X	X	
Creación Convencional	X	X	X	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X
Transmisibilidad del derecho creado a otro titular	X	-	X	-	-	X	-	X	X	X	X	X	X
Recae sobre bienes muebles	X	X	-	-	-	X	X Lo edificado y los plantado	-	X	X (Hip. Naval)	X	X	X
Recae sobre bienes inmuebles	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X (regla general)	X	X	X
Efecto modal del Incumplimiento	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
	Derechos de Goce (Uso)							Derechos de Garantía			Derechos de Adquisición		

DERECHOS REALES DE INCENTIVACIÓN AL CUMPLIMIENTO

DEL PAGO DE UNA DEUDA
(Sin necesidad de que se haya producido impago de la misma)

DE LA PROHIBICIÓN DE LA AUTOTUTELA EN LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

FACULTAD DESGAJADA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD: FACULTAD DE POSESIÓN/DETERMINACIÓN DEL BIEN

DERECHO DE RETENCIÓN
(Hasta que se produzca el pago de la deuda)
(Sin facultades de uso, disfrute o disposición)

IUS POSSESSIONIS / DERECHO REAL A POSEER:
Derecho a ser mantenido o repuesto en la posesión del bien por la buena apariencia de ser titular de un derecho sobre el mismo, cuyo ejercicio conlleva la posesión de dicho bien.

Inserto en: derecho de prenda / derecho de anticresis.
Con autonomía en el antiguo derecho de retención del mecanismo.

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Del Pago de la Deuda (y sólo en caso de impago de la misma)

Facultades desgajadas del Derecho Real de Propiedad

Facultades de disfrute
Facultad de Disposición / Enajenación

RESPECTO A UN BIEN

HACIÉNDOSE CON LA TITULARIDAD DE UN DERECHO REAL
(de propiedad o derivativo) en pago de la deuda

REALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE UN DERECHO REAL (de propiedad o derivativo) **A UN TERCERO**

¿OTROS NO TIPIFICADOS?

¿SUPUESTOS DE DERECHO REAL DE DACIÓN EN PAGO?

EJERCITADO MEDIANTE:
VENTA SINGULAR / SUBASTA / SORTEO

Nota: exclusión de los derechos de uso y habitación QUE NO SON TRANSMISIBLES

HACIÉNDOTE ÚNICAMENTE CON LA TITULARIDAD DE UN DERECHO REAL SOBRE FRUTOS

HACIÉNDOTE CON LA TITULARIDAD DE UN DERECHO REAL DE PROPIEDAD

DERECHO DE PRENDA

DERECHO DE HIPOTECA

DERECHO DE ANTICRESIS
(todos los frutos, si se producen, hasta agotar la deuda)

DERECHO DE CENSO CONSIGNATIVO

Se recibe un capital ¿Préstamo? (se concreta por tanto el tipo de deuda)
Se sujeta un inmueble al pago de un canon en retribución del capital recibido
¿Se trata de frutos del inmueble convertidos en renta anual o canon?
Pero sólo hasta una determinada cuantía de los frutos (canon o renta anual)
No se atiende a si el fruto (se ha producido efectivamente).

Sobre un mueble

Sobre un bien Inmueble
(regla general)

IUS AD REM	Derecho del comprador a reclamar la cosa vendida		
	La Posición doctrinal mayoritaria La Posición Jurisprudencial.	NO es verdadero derecho real	
IN FACIENDO	Derecho Real Accesorio	Del titular de un derecho real de servidumbre positiva Del titular de un derecho real de censo	A prestaciones accesorias y de trascendencia secundaria del titular del fondo sirviente Del titular del fondo entregado en censo impuestas por la propia naturaleza de la servidumbre del censo.
OBLIGACIONES PROPTER REM / AMBULATORIAS / OB REM	Derecho Real Accesorio		A prestaciones accesorias y de trascendencia secundaria del propio titular del derecho real de propiedad.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Elementos privativos: espacio y bienes de propiedad privada ajenos a la comunidad de propietarios.	Objeto de copropiedad	Germánica: titularidad SIN % de toda la propiedad.
		Romana: titularidad de un % sobre toda la propiedad.
		Propiedad dividida: titularidad de un tipo de uso o aprovechamiento de toda la propiedad.
Elementos comunes: espacio y bienes de propiedad privada de la comunidad de propietarios (la comunidad tiene personalidad jurídica propia).	No objeto de copropiedad	

PROPIEDAD PORTURNOS (multipropiedad)

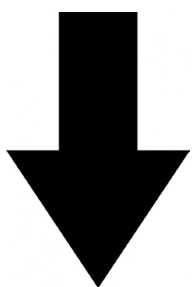
Cada turno de propiedad:	Objeto de copropiedad	Germánica: titularidad SIN % de toda la propiedad.
		Romana: titularidad de un % sobre toda la propiedad.
		Propiedad dividida: titularidad de un tipo de uso o aprovechamiento de toda la propiedad.
	No Objeto de copropiedad	

DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Facultades desgajadas del Derecho Real de Propiedad: Facultad de Disposición / Enajenación

Con FINALIDAD DE		Con FINALIDAD DE ESPECULACIÓN EN OPERACIONES EN CORTO	
DERECHO DE TANTEO	DERECHO DE RETRACTO	DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA	DERECHO DE OPCIÓN DE VENTA
El vendedor debe ofrecer a un sujeto determinado (el titular de un derecho de tanteo), la preferencia en la compra del bien siempre que éste ofrezca el mismo precio y en las mismas condiciones que la oferta de un 3º.	El titular de un derecho de tanteo vulnerado tiene derecho a hacerse con la titularidad del bien pagando al 3º.	Durante un periodo de tiempo el vendedor (que queda obligado a vender), sólo puede vender el bien, a un sujeto determinado. El comprador decide si compra o no durante ese periodo (de ahí su opción a compra).	Durante un periodo de tiempo, el vendedor sólo puede vender el bien a un sujeto determinado (que queda obligado a comprar). El vendedor decide si vende o no durante ese periodo (de ahí su opción a venta).

DERECHO SOBRE COSAS
Derechos subjetivos en relación a una cosa

Con derecho <i>erga omnes</i>					Con efecto <i>Inter Pares</i>	
De Titularidad por cualquier sujeto de derecho privado nacional		DE TITULARIDAD por sujeto de derecho cuando actúa revestido de poder público				
Derecho Reales		DOMINIO PÚBLICO	DERECHO DEL PODER PÚBLICO A LA SUPRESIÓN FORZOSA DE DERECHOS	DERECHO DEL A LA PRIVATIZACIÓN FORZOSA, DE LA TITULARIDAD DE DERECHOS.	DERECHO DEL PODER PÚBLICO A SER EL ÚNICO SUJETO QUE PUEDE ADQUIRIR UN BIEN	
DERECHO REAL DE PROPIEDAD	DERECHO REAL DERIVATIVOS		POR TITULARIDAD PÚBLICA	POR INTERÉS SOCIAL	En Ejecución de Pena o de Sanción administrativa	VENTA FORZOSA (LPHA)
Contenido esencial: facultad de disposición	Contenido esencial: facultades desgajadas del derecho real de propiedad	Contenido esencial: Inalienabilidad / Inembargabilidad / Imprescriptibilidad	Mediante: Derecho de Expropiación forzosa (Nat. No Tempo). Derecho de Requisa (Nat. Temporal).		DERECHO DE COMISO	
		-Por Demanialización del Bien (que ya era de titularidad del poder Público). -Por E. F. o requisa (por razón de utilidad pública). -Por ser declarado Res Extracomercium. -Por ser res extracomercium por naturaleza.			Nota: exclusivamente sobre bienes del peinado o sancionado	

DERECHO REALES DE GOCE

Facultad Desgajada del derecho Real de Propiedad: Facultad de Uso / Disfrute

DERECHOS REALES PERSONALES (sólo se exige un bien, aquél sobre el que recae el derecho real)				DERECHOS REALES PREDIALES se exige la presencia de 2 bienes:	
DERECHO DE CONSUMO	DERECHO DE USO Y HABITACIÓN	DERECHO DE CENSO ENFITÉUTICO	DERECHO DE CENSO RESERVATIVO	-Aquél sobre el que recae el derecho real. -Aquél que se beneficia del contenido del derecho real.	
		Se recibe el dominio útil de un inmueble (excluyéndose por tanto de dominio público) (QUE NO PARECE UNA DEUDA) Se sujeta dicho inmueble al pago de un canon en reconocimiento del dominio útil.	Se recibe el pleno dominio de un inmueble (QUE NO PARECE UNA DEUDA) Se sujeta dicho inmueble al pago de un canon.		
		¿Se trata de frutos del inmueble convertidos en renta anual o canon? Pero sólo hasta una determinada cuantía de los frutos (canon o renta anual). No se atiende a si el fruto (se ha producido efectivamente a diferencia del derecho real de anticresis)			