

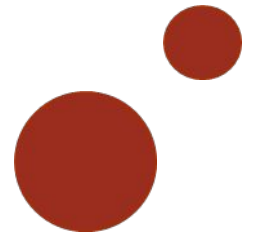
# MASTER CLASS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Derecho inmobiliario.  
Contratos y el derecho inmobiliario  
registral



*En unos momentos empezamos...*

# DERECHO INMOBILIARIO



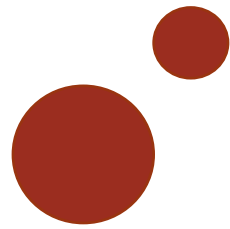
¿Qué es?



Podemos definir el Derecho Inmobiliario como la **exposición** de las disposiciones normativas que regulan las **relaciones económicas y jurídicas** que se derivan de un elemento complejo como es el inmueble, centrándonos en la exposición de la normativa referente a los inmuebles que consisten en construcciones de viviendas y locales.

Pero también al suelo como bien inmueble donde llegar a construir una edificación.

# DERECHO INMOBILIARIO



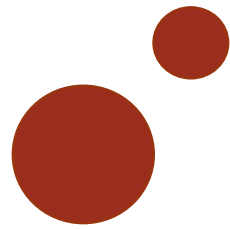
## Regulación:

Las relaciones jurídicas relacionadas con el inmueble están contempladas por los distintos regímenes civiles coexistentes en el territorio:

- ❑ La normativa contemplada en el Código Civil.
- ❑ Regímenes forales (Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia, Navarra y País Vasco).
- ❑ La normativa urbanística Autonómica



# DERECHO INMOBILIARIO



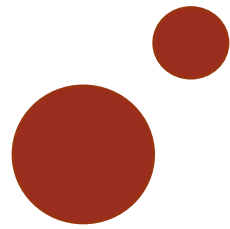
## Definición de inmueble

El art. 334 CC. hace una relación de los bienes que se consideran inmuebles:

- Las tierras, edificios y construcciones adheridas al suelo.
- Los árboles, las plantas y los frutos pendientes cuando están unidos a la tierra o formar parte de un inmueble.



# DERECHO INMOBILIARIO



El art. 334 CC. hace una relación de los bienes que se consideran inmuebles:

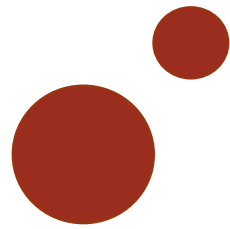
- Las minas, canteras.
- Los diques y otras construcciones destinadas a permanecer en un punto fijo de un río, lago, o costa.
- Las concesiones adm. De obras públicas y las servitudes y demás derechos reales sobre inmuebles.

Art. 511 -2

CCcat



# EL DERECHO DE PROPIEDAD



¿Qué es?

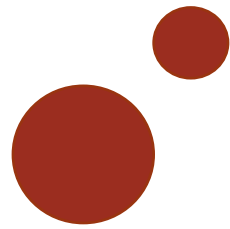
La propiedad (el dominio) es el derecho a gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El dominio concede a su titular un señorío pleno sobre el inmueble, consistente en poder disponer del inmueble en todos los aspectos y obtener toda la utilidad que pueda prestar.

Pero El ser titular del pleno dominio *no significa un poder ilimitado*.  
(está restringido por la función social)



# EL DERECHO DE PROPIEDAD



## Sobre Cosas:

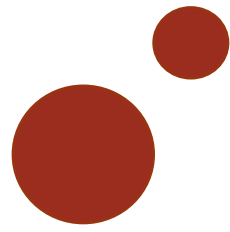
Art. 333 CC “Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles.” // vease Art. 511-5 CCCat.

Bienes Inmuebles: Son el suelo, las construcciones y las obras permanentes y similares.

Bienes Muebles: las cosas que se pueden transportar i otros bienes que la ley no califica como inmuebles.



# EL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## Facultades

### Gozar del bien:

Implica el uso, disfrute, y aprovechamiento. Es decir obtener las utilidades que se deriven del bien (frutos y rentas).

### Disponer:

Implica poder venderla, transmitirla, gravarla...

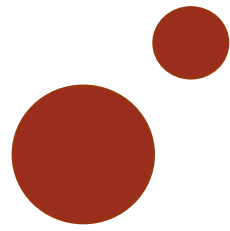
### Reivindicar:

Implica poder excluir del “goce” a otras personas, poder identificar el bien y la facultad de reclamar a otros que perturben su dominio sobre el bien.





# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

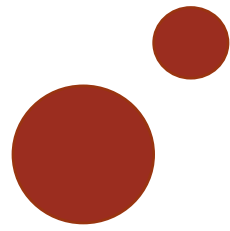


El derecho genérico a **gozar de un bien** comprende multitud de derechos concretos como son: el derecho a usar, derecho a poseer, derecho a obtener sus frutos, derecho a arrendarlo, derecho a ceder el uso , derecho a delimitarlo. Como **consecuencia del dominio** el propietario puede hacer valer sus derechos frente a cualquiera.

También existen límites al dominio, estos límites están impuestos por las leyes y por la función social que cumplan los bienes.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## Forma de adquisición de la propiedad inmueble

Realización de un acto al que la ley liga la adquisición de la propiedad.

Puede ser:

### Originaria:

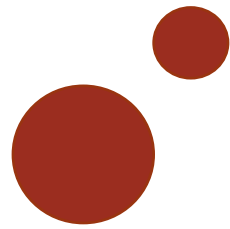
Se adquiere un inmueble que antes no pertenecía a otro.

### Derivada:

Se adquiere un inmueble por la transferencia del anterior dueño.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



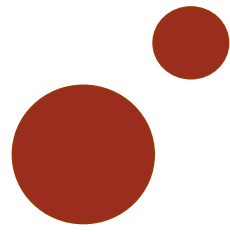
Forma de adquisición:

Son actos idóneos para la adquisición de la propiedad:

- El contrato de compraventa.
- La sucesión en el derecho de propiedad.
- La donación del derecho de propiedad.
- La accesión.
- La prescripción adquisitiva (Usucapión)



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## Forma de adquisición:

### □ El contrato de compraventa:

Por medio de éste, uno de los contratantes se obliga a la entrega de un inmueble y el otro a pagar por él un determinado precio.

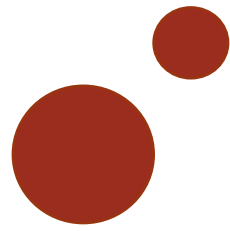
El contrato es un título para adquirir, pero sólo cuando se produzca la entrega del inmueble se habrá realizado la transmisión de la propiedad.

### Tª TITULO + MODO

El otorgamiento de Escritura Pública de un contrato de compraventa de inmuebles equivale a la entrega del mismo, También se produce la transmisión de la propiedad por la entrega de llaves por medio de un acta notarial de entrega.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



Forma de adquisición:

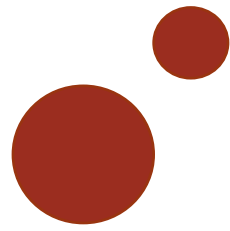
- ❑ La sucesión en el derecho de propiedad.

Por la voluntad del causante (sucesión testada o contractual) o de la ley (intestada) se transmiten los derechos personales y reales.

El título adquisitivo es el de heredero, legatario o atribución a título particular



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



Forma de adquisición:

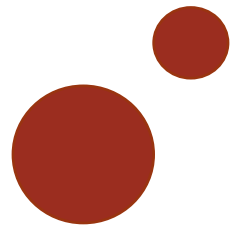
- ❑ La donación del derecho de propiedad.

Es un negocio dispositivo gratuito que genera un título adquisitivo lucrativo.

La donación no es un contrato ni requiere la tradición (art. 531-7 CCCat).



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



Forma de adquisición:

## □ La accesión:

Es un título adquisitivo exclusivo de la propiedad

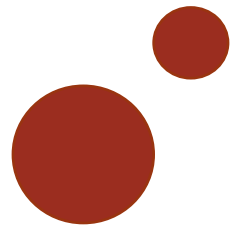
Se basa en el principio que señala que los elementos que se incorporan a una cosa principal pasan a ser propiedad del dueño de la cosa principal.

Se prevén dos modalidades de accesión:

- Accesión por producción.
- Accesión por incorporación.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## Forma de adquisición:

### □ La accesión:

#### -Accesión por producción.

El dueño de la cosa se convierte en dueño de los frutos y rentas que produzca.

#### -Accesión por incorporación.

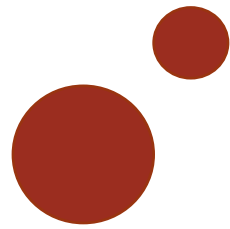
El dueño de un inmueble se convierte en dueño de los elementos que se incorporen al mismo.

Puede ser de suelo a inmueble (aluvión, mutación cauce, islas) O también de mueble a inmueble (edificación o plantación en terreno ajeno de buena o mala fe).





# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## Forma de adquisición:

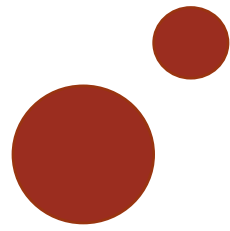
### La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Es una forma de adquirir el dominio de un inmueble por su posesión continuada durante un período de tiempo establecido en la normativa.

Cuando una persona, sin ser realmente dueño de un derecho real sobre un inmueble, durante el tiempo y con las condiciones establecidas, aparece, figura y viene comportándose como dueño de un derecho real sobre un inmueble se convierte en dueño del mismo.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



Forma de adquisición:

## ❑ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

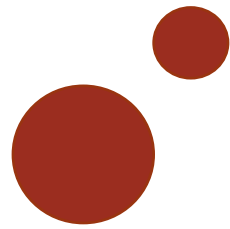
Existen dos modalidades de usucapión:

-Usucapión ordinaria, se produce cuando se posee de buena fe y con justo título, durante el período de tiempo. Justo título al que legalmente sea suficiente para transferir la propiedad (compra, donación, transacción, herencia...)

Buena fe al que cree que dispone de justo título. Supuesto de una compra de un inmueble a alguien que no era propietario del inmueble, y desconociendo este dato el comprador.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



Forma de adquisición:

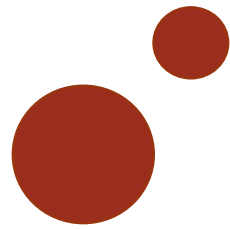
❑ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Existen dos modalidades de usucapión:

- Usucapión ordinaria
- Usucapión extraordinaria, se produce por el transcurso del período de posesión previsto en la normativa.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## □ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

### La Posesión

El concepto de posesión tiene dos sentidos:

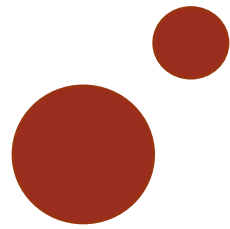
Uno jurídico que equivale a tener derecho a ejercer las facultades derivadas de la propiedad del inmueble. Con independencia que se posea materialmente o no.

Otro material, que se corresponde con el poder de hecho sobre un inmueble, este poder lo tiene quien materialmente domine el inmueble.

Con independencia que se tenga derecho o no a poseerlo.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## □ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

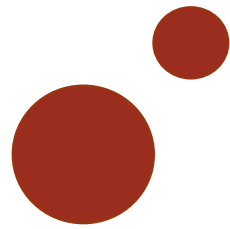
### La Posesión

Para adquirir la propiedad se requiere que la posesión en sentido material sea:

- 1.** Como titular del derecho, (como si lo fuera)
- 2.** Pacífica
- 3.** Pública
- 4.** Ininterrumpida



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## □ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Requisitos de la Posesión:

### 1. Como titular del derecho:

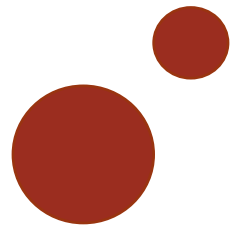
El adquirente ha debido poseer como si fuese dueño.

El poseer en concepto de dueño se prueba por el comportamiento poseedor:

Se hace cargo de los gastos que corresponden al dueño, se apropia de las rentas que produce, introduce modificaciones, lo ofrece en venta o arrendamiento...



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## □ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Requisitos de la Posesión:

### 2. Posesión pacífica

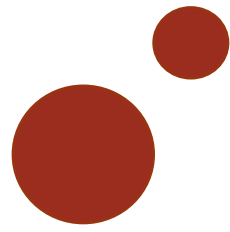
La posesión pacífica del inmueble implica que la misma no es mantenida mediante la fuerza.

No es pacífica la posesión que es cuestionada por otra persona que se considera dueño.

No es pacífica si el dueño ha instado reiteradamente el desalojo del inmueble.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## ❑ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Requisitos de la Posesión:

### 3. Posesión pública

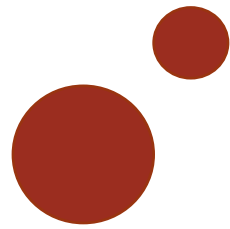
Se considera que una posesión es pública cuando la conducta del poseedor es normalmente conocida por terceras personas que asocian la conducta del poseedor a la que realizaría el dueño del inmueble. La publicidad tiene la finalidad de permitir conocer este hecho a quien podría reclamar la cosa.

Quien posee la cosa en secreto o indicando que el concepto de posesión es distinta del de propiedad (arrendamiento) no puede adquirir por usucapión.





# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## □ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Requisitos de la Posesión:

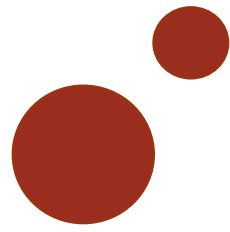
### 4. Posesión ininterrumpida

Se produce la ruptura de la posesión cuando se deja de poseer, durante algún tiempo, en concepto de dueño.

Si la posesión no cesa, pero se produce una reclamación civil tendente a hacer cesar la posesión y la reclamación prospera se produce la ruptura de la posesión, si no prospera entonces no se rompe.



# DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA



## □ La prescripción adquisitiva (Usucapión)

Requisitos de la Posesión:

Período de tiempo para producirse la usucapión

Ordinaria

10 años entre presentes.

20 años entre ausentes. (reside en extranjero)

Extraordinaria

30 años.

La adquisición se produce al cumplirse el plazo de usucapión, en ese momento el poseedor (que cumple los requisitos) se convierte en propietario y sus efectos se retrotraen a la fecha de inicio del plazo de usucapión.

\* 20 años Código Civil de Cataluña (art. 531-27 Cccat)



Muchas gracias a todos  
por su atención

