

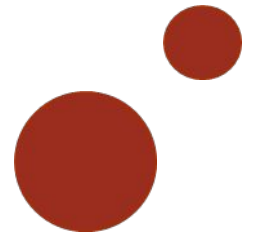
# MASTER CLASS. DERECHO DE LA PROPIEDAD INTRODUCCIÓN

Derecho de la Propiedad



*En unos momentos empezamos...*

# Dº Propiedad



## Sujetos

¿Quiénes puede ser titulares del Dº de la propiedad?

- PERSONAS FÍSICAS
- PERSONAS JURÍDICAS

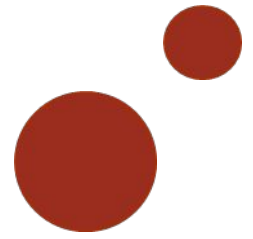
Se habrá de Aplicar el régimen general sobre la capacidad jurídica y de obrar.

La capacidad de obrar es la aptitud para el ejercicio de los derechos subjetivos y de los deberes jurídicos de los que se es titular.

- Se presume que todos los mayores de edad tienen plena capacidad de obrar, por lo que su falta o limitación habrá de ser probada.



# Dº Propiedad



## Objeto

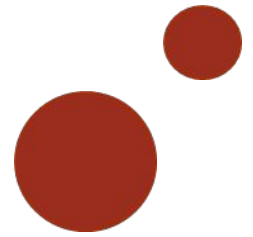
El objeto del dominio son siempre cosas materiales susceptibles de posesión.

Sólo por vía de analogía puede hablarse de dominio sobre bienes inmateriales: son las llamadas propiedades especiales (propiedad literaria, artística, científica, industrial).

A su vez debemos distinguir el dominio público de la propiedad privada (art.338 y 339 CC)



# Dº Propiedad



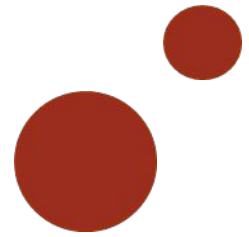
Modos de adquirir la propiedad.

Reguladas en el Libro Tercero del C.c. y, en su artículo 609 CC y sig. :

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



# Dº Propiedad



## Modos de adquirir la propiedad.

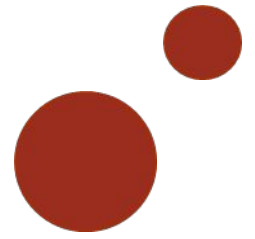
Según reiterada doctrina científica, que existen los modos:

- **Originarios:** aquellos modos en los se adquiere la propiedad independientemente de cualquier otra persona. (la ocupación, la usucapión)
- **Los derivativos:** Se incluyen aquéllos modos en los que la adquisición de la propiedad viene precedida del derecho que tenía otra persona. (CV, donación ...)

Además cuando se adquiere la propiedad esta puede ser con carácter: Oneroso o Gratuito.



# Dº Propiedad



## La Tª del Título y el Modo

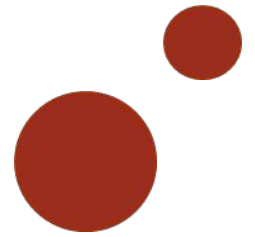
Consiste en que se adquiere la propiedad por la entrega de la cosa u objeto de la propiedad y no por el contrato que rige.

**TÍTULO** (en el sentido de fundamento jurídico, no de documento): es el acto por el que se establece la voluntad de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho.

**MODO** es el acto (consistente en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es la adquisición para el adquirente.



# Dº Propiedad



## La Tª del Título y el Modo

La importancia de esta teoría radica en:

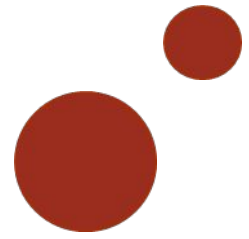
Que sin Modo, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real.

Y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere el derecho real.

[Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión, pero no se convierte en dueño dado que no adquiere la propiedad: el derecho real]



# Dº Propiedad



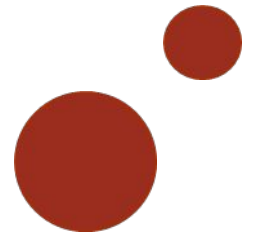
**Formas de la tradición:** (modo o entrega de la cosa):

1. Tradición real: es la entrega material de las cosas. Ej art.1462.1 Cc
2. Tradición simbólica: se produce cuando la transmisión del dominio no va ligada al traspaso material de la posesión, sino a la entrega de una accesoria en la que queda simbolizada la principal. (art 1463Cc):
  - la entrega de las llaves
  - la entrega al adquirente de los títulos de pertenencia.





## Dº Propiedad

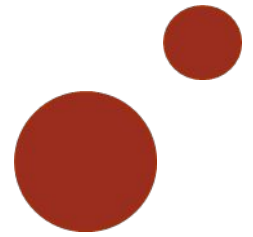


### 3. Acuerdo de las partes:

- Tradición brevi manu: Es aquella que, si el adquirente tenía ya la cosa en su poder, se efectúa por el simple acuerdo de los interesados. No es realmente un caso de transferencia posesoria, sino sólo pérdida de la posesión mediata que sobre la cosa tenía el enajenante. De forma que el adquirente sigue siendo poseedor, como lo era, pero cesa de tener sobre la suya la posesión mediata del otro.
- Constituyó posesorio: Se da cuando el poseedor inmediato continua con la cosa, pero pasando a reconocer la posesión mediata de otro. (vende la nuda propiedad y tiene el usufructo)



## Dº Propiedad



### 4. Otorgamiento de escritura pública o tradición instrumental:

Art. 1462 C.c (...) Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.

5. Tradición de bienes incorporales: La entrega se realiza a través de los títulos de pertenencia.



# Dº Propiedad

## Inscripción en el Registro P.

La inscripción es meramente declarativa de la modificación jurídico-real producida.

(Los Dº reales sobre inmuebles pueden inscribirse en el Registro, pero la inscripción NO es precisa para que nazca el derecho o se transmita, dado que esta se rige por las reglas generales, (Tª Título y Modo) **(excepto para la Hipoteca)** .

Además se presume que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos y, por ende, se entiende realizada la traditio. (art. 38 LH).



# Dº Propiedad

## Relaciones entre título y tradición

Posible ineficacia, invalidez del título y como afecta a la tradición:

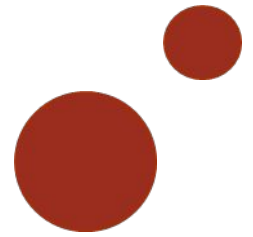
- Nace la obligación de resarcir al adquirente ya sea por que se declare la nulidad del contrato o porque se resuelva o rescinda el contrato.

Si se entrega una cosa por error la obligación consiste en devolver la cosa debido a la inexistencia del título.

- ❖ Rige el principio que el adquirente nada ha podido transmitir porque nada ha podido adquirir. Pero la Ley Hipotecaria expresa que quien adquiere de buena fe de quién según el Registro de la Propiedad tiene facultades para transmitir, a título oneroso, e inscribe su adquisición en el Registro, estará protegido siempre, su adquisición se mantiene aunque se anule o resuelva el título de su causante por causas que no consten en el Registro.



# Dº Propiedad



## Perdida y Extinción

Los derechos reales se pierden por quien los tuviese, cuando voluntaria o involuntariamente cesa de ser titular de ellos.

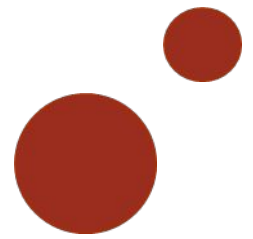
La pérdida es distinta de la extinción.

Al extinguirse un derecho real lo pierde su titular y además se extingue para el resto. (desaparece)

La pérdida del derecho se da para el titular que lo transmite, pues se queda sin el derecho, pero no habrá extinción, pues el derecho subsiste para el adquirente..



# Dº Propiedad



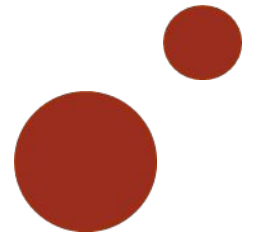
## Perdida y Extinción

### *Causas de extinción*

- Destrucción de la cosa objeto del derecho
- Quedar fuera del comercio
- Renuncia de su titular
- No uso
- Caducidad
- Prescripción
- Consolidación (subsiste la propiedad y acaba el derecho limitativo de ésta).
- Adquisición originaria por otro
- Expropiación forzosa
- Muerte de su titular si son derechos vitalicios



# Dº Propiedad



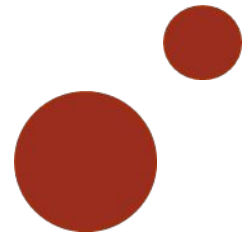
## Perdida de la Cosa

La perdida del objeto puede significar:

- la perdida material o física (que equivale a su destrucción total). Y comporta la imposibilidad de obtener la utilidad del derecho. (ej. 1460 contrato CV sin efecto)
- La perdida en un sentido jurídico, cuando la cosa queda fuera del comercio.



# Dº Propiedad



## La Renuncia al derecho sobre el inmueble

Implica la extinción, para el renunciante, de ese derecho.

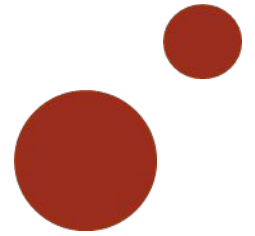
La renuncia al derecho de propiedad de un inmueble, además de la renuncia (declaración de voluntad), exige además el abandono del mismo, es decir *Dejar de poseer el inmueble*.

El inmueble abandonado pasa a ser propiedad del Estado.  
*Pertenecen al Estado, como bienes patrimoniales los inmuebles que estuviesen vacantes y sin dueño conocido.* (art. 17.1 y .2 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Adm. P.)





# Dº Propiedad



## La Expropiación Forzosa

La expropiación forzosa de inmuebles consiste en: la privación de la propiedad de un inmueble realizada por la autoridad competente debido a causa justificada de interés público y previo al pago de la correspondiente indemnización.

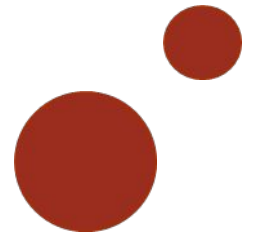
Se realiza a través del Procedimiento expropiatorio

Son fases del procedimiento de expropiación:

- Declaración de utilidad pública o de interés social..
- Acuerdo de la necesidad de ocupar el inmueble a expropiar.
- Determinación de justo precio.
- Pago de la indemnización.
- Ocupación del inmueble por la Administración.



# Dº Propiedad



## La Expropiación Forzosa

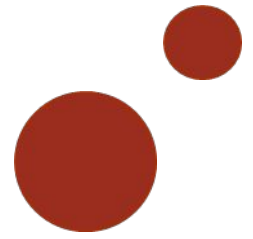
Los efectos que produce son:

Que la extingue cuando los bienes pasan a dominio público (arts. 2.1 i 2 Ley de 16 de diciembre de 1954).

No la extingue cuando pasan a dominio de otra persona natural o jurídica (ya que los beneficiarios pueden ser los particulares, (art. 2.3), porque entonces solo hay un cambio forzoso de titularidad, por lo que solo se extinguirá el derecho en relación con quien era el titular anterior.



# Dº Propiedad



## La Prescripción Extintiva

Se produce la prescripción extintiva si durante el plazo que marca la ley el dueño de un inmueble no ejerce los derechos que implican la propiedad.

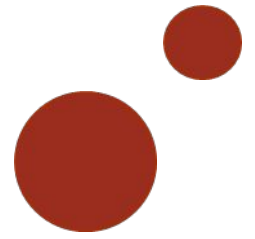
La inactividad del ejercicio de los derechos de propiedad, no sólo debe referirse al uso de los derechos relativos a la disposición (uso y disfrute), se debe dar también en el uso de las acciones defensivas de la propiedad y la posesión.

*Los interdictos posesorios*

*Las acciones, reivindicativa, negatoria, declarativa, de cerramiento de fincas, de deslinde y amojonamiento.*



# Dº Propiedad



## La Prescripción Extintiva

El plazo de inactividad de los derechos propios de la propiedad que da lugar a la extinción de la misma es de:

- 10 años entre presentes.
- 20 años entre ausentes.
- 30 años en el supuesto de usucapión extraordinaria.



Muchas gracias a  
todos  
por su atención

