

# MASTER CLASS. LA EXTINCIÓN DE PROPIEDAD Y PLURALIDAD DE PROPIETARIOS

Derecho inmobiliario.  
Contratos y el derecho inmobiliario registral



*En unos momentos empezamos...*

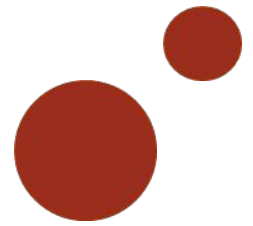
## LA EXTINCIÓN Dº PROPIEDAD

El dominio del propietario sobre un bien inmueble puede extinguirse, entre otras, por las siguientes causas:

- La pérdida de la cosa
- La renuncia al derecho sobre el inmueble.  
*La renuncia debe ir seguida del abandono del mismo.*
- La expropiación forzosa.  
*El inmueble expropiado pasa a ser de dominio público.*
- La prescripción extintiva. (usucapión)



# LA EXTINCIÓN Dº PROPIEDAD



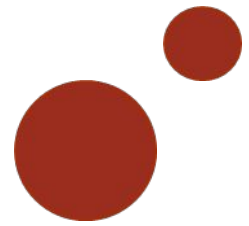
## ❑ Pérdida de la Cosa

La pérdida 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.



# LA EXTINCIÓN Dº PROPIEDAD



## □ La Renuncia al derecho sobre el inmueble

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

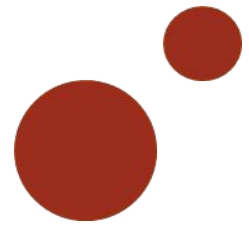
La renuncia al derecho de propiedad de un inmueble, además de la renuncia (declaración de voluntad), exige además el abandono del mismo, es decir *Dejar de poseer el inmueble*.

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.)



# LA EXTINCIÓN 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.

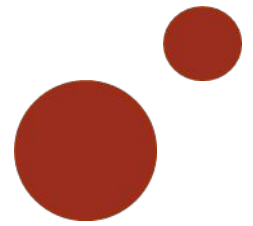
Se realiza a través del Procedimiento expropiatorio

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.



# LA EXTINCIÓN Dº PROPIEDAD



## □ La Expropiación Forzosa

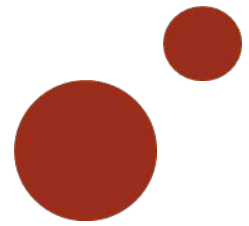
Los efectos que produce son:

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.



# LA EXTINCIÓN 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.

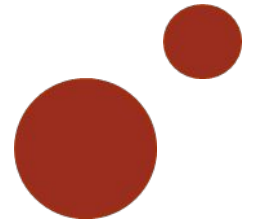
*Los interdictos posesorios*

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

.



# LA EXTINCIÓN 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.





# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## PLURALIDAD DE PROPIETARIOS

Cuando el derecho de propiedad sobre el inmueble pertenece a varias personas conjuntamente existe una comunidad de propietarios.

*El inmueble está en condominio o en copropiedad.*

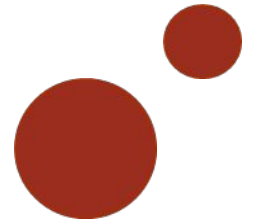
En relación con los inmuebles existen diversas modalidades de copropiedad:

- Copropiedad por cuotas o *pro indiviso*
- Copropiedad de casas por pisos. (propiedad horizontal)
- Copropiedad dividida.

.



# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## ❑ Copropiedad por cuotas

Cada propietario es dueño de una parte no concreta del inmueble.

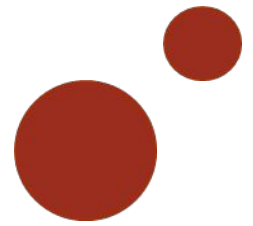
*Un determinado inmueble pertenece a los señores A, B, y C. sin especificar qué parte concreta del inmueble pertenece a cada copropietario.*

Salvo que los copropietarios hayan establecido un grado de participación concreto se presume que las cuotas son iguales para todos los copropietarios, por lo tanto, las rentas y los gastos se atribuyen por partes iguales a los copropietarios.

▪



# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## Poderes de los copropietarios

### *El uso del inmueble común*

Cada partícipe podrá servirse de la totalidad de los elementos del inmueble siempre que disponga de él conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad de propietarios ni impida a los otros copartícipes utilizarlo según su derecho.

*Si todos los copropietarios deciden hacer uso del inmueble a la vez, el uso deberá ser proporcional a su cuota de participación.*

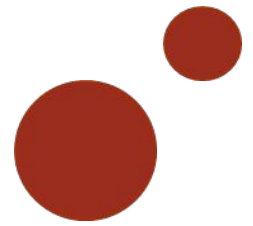
No obstante se pueden establecer reglas o pactos en relación con el uso del inmueble, estos pactos deberán contar con la conformidad de todos los afectados.

*Se puede establecer el uso exclusivo del inmueble por turnos...*

•



# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## Poderes de los copropietarios

### *El disfrute del inmueble común*

Se entiende por disfrute del inmueble la participación en los frutos o las rentas que produzca un inmueble.

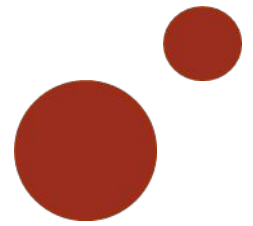
La participación de cada propietario en las rentas, frutos y beneficios que produzca el inmueble será proporcional a su cuota de participación.

Se pueden establecer reglas o pactos en relación con el disfrute del inmueble, estos pactos deberán contar con la conformidad de todos los afectados.

*Estos pactos son más frecuentes en los inmuebles rústicos, donde se pueden establecer pactos para que cada copropietario se quede con una modalidad de los rendimientos de la finca (fruta, hierba, cereales...).*



# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## Poderes de los copropietarios

### *Cargas y gastos del inmueble común*

Serán soportadas por los copropietarios en la proporción de su cuota de participación.

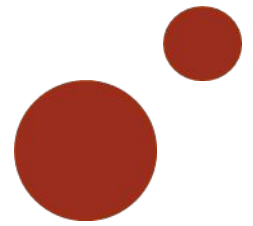
*Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a lo gastos de conservación del inmueble en común.*

Se pueden establecer pactos en relación con el reparto de las cargas y los gastos, estos pactos normalmente están relacionados con el uso y disfrute que cada copropietario realice del inmueble.

*Estos pactos no afectan al condueño a los que no se le cambie la proporción legal en la que deba contribuir.*



# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## Poderes de los copropietarios

### *Administración del inmueble en común*

La administración del inmueble se realizará por el régimen de acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación.

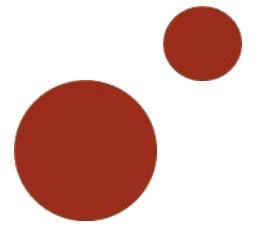
*Un inmueble con tres copropietarios cuya cuota de participación sea el 60% 20% y 20%, podrá ser administrado por el copropietario que tiene la mayor cuota de participación.*

Este régimen de mayoría se aplica a las actuaciones de gestión y administración del inmueble y no para la disposición y alteración del mismo en los que se requiere unanimidad.

*Se requiere unanimidad para realizar un contrato de larga duración, para gravar un inmueble...*



# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## Poderes de los copropietarios

Cada propietario en relación a su cuota de participación tiene la plena propiedad de su parte y de las rentas que le correspondan, por lo tanto el copropietario puede enajenar, ceder o hipotecar su parte.

*Hay que tener en cuenta que en los casos de enajenación a un extraño existe el derecho de retracto que corresponde a los otros copropietarios.*

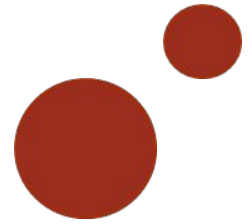
Cada propietario puede pedir, en cualquier momento la división del inmueble que está en copropiedad.

*Existe la posibilidad de establecer la indivisión por un plazo no superior a 10 años.*





# PLURALIDAD DE PROPIETARIOS



## □ Propiedad Horizontal (casas por pisos)

La propiedad exclusiva de una parte del inmueble.

*De los distintos pisos o locales de un edificio o de partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la calle.*

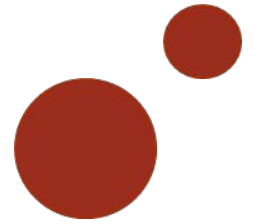
La copropiedad de las partes comunes.

*Se aplican reglas distintas de las correspondientes al régimen de copropiedad por cuotas.*

Se trata de propiedad privada de elementos privados y comunidad de los elementos comunes del edificio.



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Concepto

Definida en el art. 396 C.c (dentro Comunidad B)

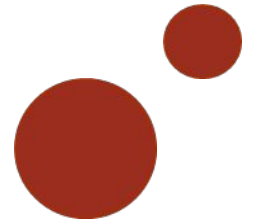
Se caracteriza por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente.

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



# PROPIEDAD HORIZONTAL



## Normativa

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal,

Consta de 24 artículos, en el último de los cuales se regulan los complejos inmobiliarios privados.

Y Regula de forma especial la propiedad del art. 396 CC



Muchas gracias a todos  
por su atención

