

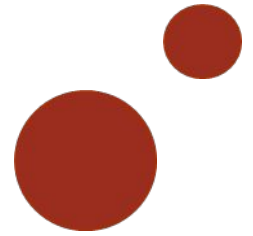
MASTER CLASS. Dº USO Y HABITACIÓN-SERVIDUMBRES

Derecho de la Propiedad



En unos momentos empezamos...

DERECHO USO Y HABITACIÓN



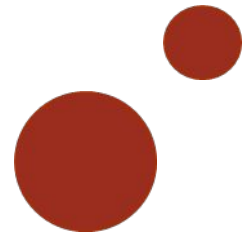
Concepto

Derecho de uso: el ejercicio de un derecho a usar la cosa sin disponer de los frutos que genera la misma con la única finalidad de satisfacer las necesidades del usuario y su familia. Aunque nuestro Código permite también el goce de los frutos.

Derecho de habitación: es un derecho real que tiene como especialidad el objeto sobre el cuál recae: ocupar casa ajena sólo en aquello que sea necesario para el usuario y su familia. (art. 527 Cc.)



DERECHO USO Y HABITACIÓN



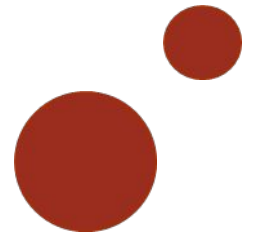
Concepto

El derecho de uso es una especie de usufructo limitado y el derecho de habitación una especie de derecho de uso que tiene la particularidad de tener por objeto una casa destinada a la habitación del titular del derecho.

La expresión necesidad, aplicada a estos derechos, se ha de entender dentro de las circunstancias concretas de cada caso, de esta manera se ha de atender a la posición social de su titular, y por familia se ha de entender todas aquellas personas que de manera habitual conviven con el titular del derecho, por lo que se extiende a los parientes, aunque no a los huéspedes de pago.



DERECHO USO Y HABITACIÓN



Constitución

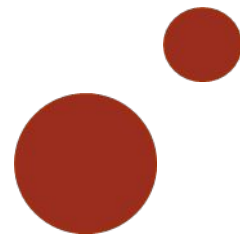
Objeto

Ambos derechos sólo pueden recaer sobre cosas corporales, que estén dentro del comercio de los hombres, muebles o inmuebles, que proporcionen frutos directamente consumibles.

A su vez estos derechos son intransmisibles. Y Se extinguen por las mismas causas que el usufructo.



DERECHO USO Y HABITACIÓN



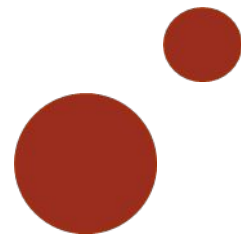
Características:

De ambos derechos, son los siguientes:

- ❑ Se trata de derechos reales.
- ❑ De aprovechamiento (uso y disfrute).
- ❑ Recaen sobre un inmueble.
- ❑ Limitados a las necesidades del titular del derecho y su familia.
- ❑ De carácter personal, en el sentido de personalísimo e intransferible.
- ❑ Temporalidad en el uso y habitación.
- ❑ Especialidad en cuanto a su régimen jurídico.



DERECHO USO Y HABITACIÓN



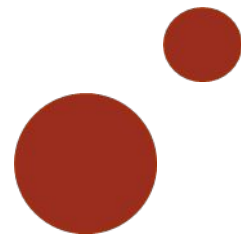
Régimen jurídico

De conformidad al art. 523 CC se regirán:

- En primer lugar, por el título constitutivo de estos derechos,
- en su defecto, por las disposiciones propias de los artículos 523 a 529 Código Civil y,
- por último, por las disposiciones del usufructo siempre que no se opongan a los citados preceptos (artículo 528).



DERECHO USO Y HABITACIÓN



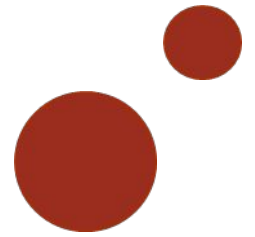
Contenido

Reconociendo su carácter personalísimo (a diferencia del usufructo del artículo 480 Cc),

Dispone en el artículo 525 que estos derechos NO se pueden arrendar ni traspasar a otro por ningún título, es decir, son intransmisibles, por lo que de conformidad artículo 108.3 de la Ley Hipotecaria no podrán ser hipotecados, y de igual manera, no serán embargables (artículo 605.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).



DERECHO USO Y HABITACIÓN



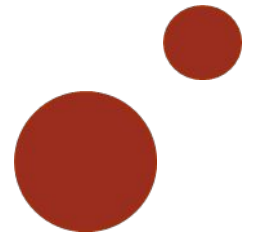
Regla especial:

Art. 526

"el que tuviere el uso de un rebaño o piara de ganado, podrá aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia, así como también el estiércol necesario para el abono de las tierras que cultive".



DERECHO USO Y HABITACIÓN

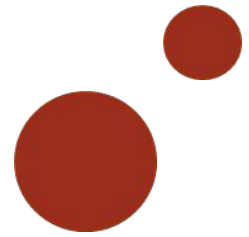


Derechos y obligaciones

El titular tendrá el deber de cuidar la cosa como un buen padre de familia (artículo 497 referido al usufructo), si bien en el caso de abuso grave se extinguirá el derecho (artículo 529).



DERECHO USO Y HABITACIÓN



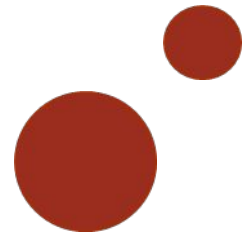
Derechos y obligaciones

El titular podrá consumir:

- Todos los frutos de la cosa ajena u ocupar la totalidad de la casa, ahora bien, en tales casos **estará obligado al pago de los gastos de cultivo, los gastos de reparaciones** ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones;
- Si sólo percibiera parte de los frutos u ocupare parte de la casa, **no deberá de contribuir con nada**, siempre que al propietario le quedara una parte de los frutos o aprovechamientos para cubrir los gastos y las cargas, si no fueran bastantes, el usuario o el habitacionista suplirá lo que falte (artículo 527).



DERECHO USO Y HABITACIÓN



Extinción

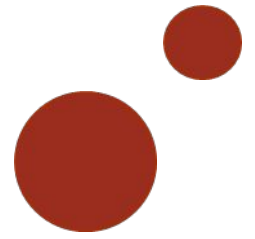
- Por las mismas causas que el usufructo (art.529 en relación con 513 y sig.)
 - 1.º Por muerte del usufructuario.
 - 2.º Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
 - 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
 - 4.º Por la renuncia del usufructuario.
 - 5.º Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
 - 6.º Por la resolución del derecho del constituyente.
 - 7.º Por prescripción.

- Por las causas que se hubieran establecido en el propio título constitutivo (art. 523),

- y por último, por el abuso grave de la cosa y de la habitación (art. 529)



SERVIDUMBRES



Regulación:

Artículos 530 a 604 del C.c. // 566-1 a 566-13

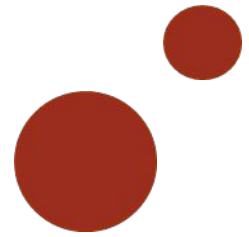
Concepto:

Es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a un diferente dueño.

Por lo que se constituye una limitación del derecho de propiedad.



SERVIDUMBRES



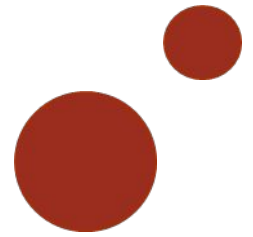
Características:

- Es un derecho real: por lo que implica las notas de:
 - Inmediatividad (al ser ejecutado directamente sobre la finca) y
 - Absolutividad (al poder invocarse frente a cualquier titular del fundo sirviente o del dominante).

- Sobre cosa ajena, ya que, en su caso, las cosas servirán para su dueño únicamente en virtud de un título de propiedad. Que Ha de ser un bien inmueble por naturaleza.



SERVIDUMBRES

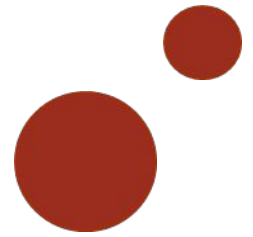


Características:

- ❑ No se presume nunca.
- ❑ Consistirá en un dejar hacer, no hacer o deber hacer.
- ❑ Deberá responder a una utilidad (que ha de existir en todo caso), siendo perpetua (en general) o sujeta a plazo o a condición en previsión expresa.
- ❑ Caracteres de inseparabilidad e indivisibilidad.



SERVIDUMBRES



Sujetos:

Los propietarios de ambos predios (urbana o rústica)

- Finca Dominante
- Finca Sirviente

Objeto (elemento Real):

Ha de ser un Inmueble que será el predio sirviente, pudiendo recaer sobre actuales o futuros

Formas de constitución:

Legal, voluntaria, por signo aparente, por prescripción adquisitiva.



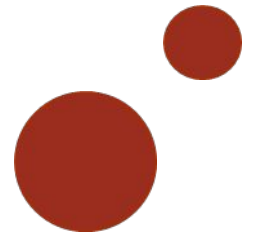
SERVIDUMBRES

Formas de constitución:

- ❑ Legal: la ley establece límites al dominio, por lo que si existe acuerdo será por NJ. Y Si no existiera será por adjudicación del juez.
- ❑ Voluntaria o Negocial (título) es el principal modo ya sea onero o gratuito, intervivos o mortis causa. Para oponerla frente a 3ª inscripción en RP, pero también por apariencia exterior.
- ❑ Prescripción adquisitiva (usucapión de 20 años): solo para las continuas y aparentes
- ❑ Por signo aparente (art. 537): Cuando un mismo propietario tiene 2 fincas, cuando enajene una, continuará la servidumbre a no ser que se diga lo contrario.



SERVIDUMBRES



Clases:

a.- Por razón de su sujeto:

- Prediales: Se constituyen a favor de un inmueble (art. 530 Cc)
- Personales: Se establecen en provecho de 1 o más personas, o de una comunidad a quienes no pertenezca la finca gravada (531Cc)



SERVIDUMBRES

Clases:

c.- Por razón de su ejercicio: (art. 532)

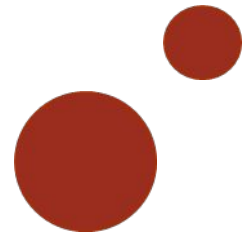
- o *Continuas*: Su uso puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre. ej: luces y vistas; de acueducto
- o *Discontinuas*: Se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos de los hombres (ej. De paso)

d.- Por las señales de su existencia:

- o *Aparentes*: “las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas”. (ej paso, de luces y vistas, vertiente de tejados, colocación de postes para el sostén de cables eléctricos, etc)
- o *No aparentes*: “las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia”



SERVIDUMBRES



Clases:

e.- Por su Origen:

- o *Legales*: Se trata de ciertos supuestos en los que la ley establece la posibilidad de que quien se encuentre en las circunstancias dispuestas en el supuesto de hecho de la norma pueda exigir a otros la constitución de una servidumbre a su favor. (capítulo II del Título VII del CC).

[el uso de las aguas, la de paso, la de medianería, la de luces y vistas, la de desagüe de los edificios, la de distancia y obras intermedias.]

- o *Voluntarias*: Creados por decisión de los particulares (Capítulo III del Título VII del CC).



SERVIDUMBRES

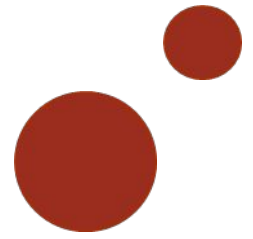
Derechos y obligaciones de los propietarios (art. 543 a 545)

- ❖ “El dueño del predio dominante podrá hacer, a su costa, en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa. Deberá elegir para ello el tiempo y la forma conveniente a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente”

si fuesen varios todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos



SERVIDUMBRES

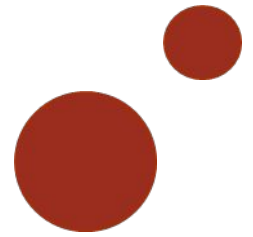


Derechos y obligaciones de los propietarios (art. 543 a 545)

- ❖ “dueño del predio sirviente, no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida”



SERVIDUMBRES

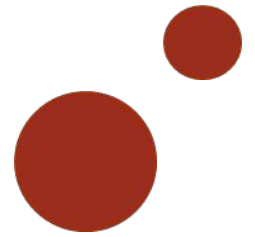


Protección Jurídica:

- La acción confesoria: corresponde al dueño del predio dominante (acción declarativa frente a *al que lo perturbe, se oponga o lo amenace*)
- La acción negatoria: corresponde al propietario de una finca sirviente sobre la cual se ejercita indebidamente una servidumbre.
- Las acciones posesorias: (interdictos de retener y recobrar)



SERVIDUMBRES



Extinción:

- ❑ por consolidación: del predio dominante y sirviente
- ❑ por prescripción extintiva: no uso durante 20 años
- ❑ por pérdida:
- ❑ por vencimiento: si fuese temporal o condicional
- ❑ por renuncia: del predio dominante o redención del sirviente
- ❑ por convenio extintivo
- ❑ por expropiación



Muchas gracias a
todos
por su atención

