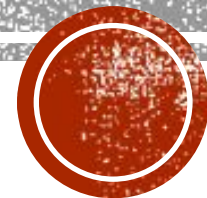


# MASTER CLASS. LOS DERECHOS REALES

Derecho de la Propiedad



*En unos momentos empezamos...*

# DERECHO PATRIMONIAL

## Concepto Derecho Patrimonial:

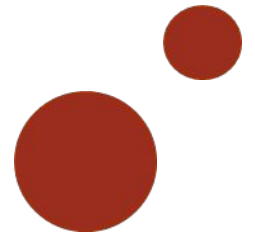
Está configurado por las relaciones jurídico-patrimoniales de contenido económico o de valoración que reporta una utilidad a su titular.

Forman parte del Derecho Patrimonial, y se divide en:

- Derecho de Obligaciones (estudia los derechos de crédito, y es la parte dinámica )
- Derecho de Cosas (estudia los derechos reales, la parte estática del derecho patrimonial y que se refiere al origen i el destino de las cosas)



# LOS DERECHOS REALES



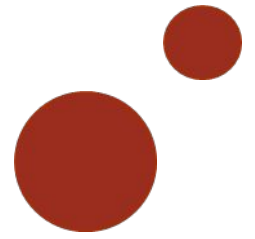
## Concepto Derecho Real

El derecho Real es un derecho subjetivo de carácter patrimonial que concede a un sujeto una titularidad sobre un determinado bien.

Es el poder directo e inmediato que se le atribuye a una persona sobre una cosa. Otorgando a su titular la posibilidad de actuar sobre ella y aprovechar las utilidades que esta cosa puede ofrecer, ya sea sobre todas (D<sup>o</sup> propiedad) o de forma limitada (D<sup>o</sup> reales limitados)



# LOS DERECHOS REALES



## Distinción con los derechos de crédito

*Objeto:* en el de crédito es una conducta o comportamiento de una persona / Real: es la sujeción directa sobre la cosa.

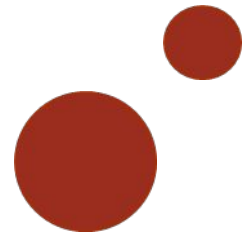
*Adquisición:* las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y casi contratos, y de los actos u omisiones con culpa o negligencia / Real: se adquieren por la Tª del título i el modo (art. 609 Cc)

*Forma:* Libertad de forma, excepto ciertos casos Escritura P

*Prescripción*



# LOS DERECHOS REALES



## Características:

### □ Derecho Inmediato

Por la relación directa entre la persona y la cosa, que tiende a la duración o permanencia siendo además inherente a la cosa.

### □ Derecho Absoluto

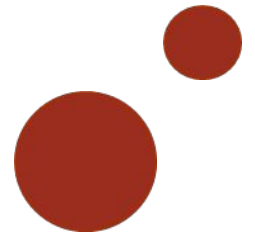
Porque tiene eficacia frente a todos, ya que los demás han de respetar la titularidad de quien esta legitimado.

De ella se deriva:

- La reipersecutoriedad (perseguir la cosa)
- La posesión (aunque no siempre)
- La disposición (enajenar, gravar o limitar, y extinguir)



# LOS DERECHOS REALES

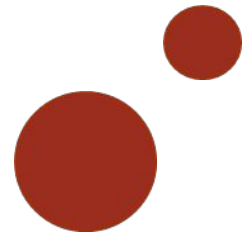


## Clases:

- Total o pleno: La Propiedad o Dominio
- Limitado o parcial: Que suponen un limitación al derecho de propiedad. Por su función económica pueden ser:
  - De goce: destinados a la explotación de la cosa.
    - Total: Usufructo
    - Parcial: Uso y habitación, Superficie, Censo, Servitudes y Derecho de Vuelo.
  - De Garantía: Hipoteca, Prenda, retención, anticresis
  - De Adquisición Preferente: tanteo, retracto, opción



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

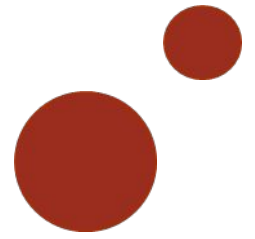
Regulada en el título 5º del Libro II del Código civil (art.430 a 466)

*Definición:* La doctrina distingue 2 acepciones:

- a. Como parte integrante de un derecho real (usufructo, uso y habitación, arrendamiento)
- b. Como relación jurídica diferente de la propiedad: con este significado el ordenamiento jurídico protege a la posesión sin tener en cuenta si tras ella hay o no una legitimación en el ejercicio de la posesión. Por ello se habla que es un Hecho.



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

*Elementos:*

Doctrina Romana (subjetiva): distingue el Corpus (la cosa) y el Animus (la manera en que posee el sujeto)

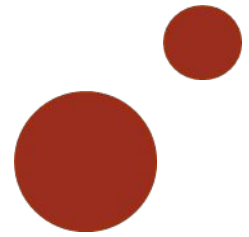
Doctrina Germana (objetiva): Solo se necesita el corpus

El Código Civil recoge la Tª subjetiva, aunque con influencias germánicas.





# LOS DERECHOS REALES



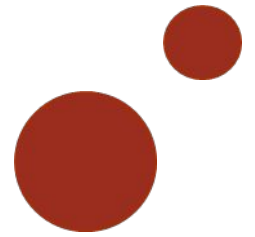
## LA POSESIÓN

### *Tipos:*

- 1) Posesión natural, tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona, (art. 430.1), que se protege mediante interdictos (436 C.c)
- 2) Posesión civil (art. 430.1 C.c), tenencia o disfrute u nidos a la intención de hacer la cosa o derecho como suyos. (art. 460.4) la del despojado de su posesión durante el año siguiente al despojo.
- 3) Posesión civilísima: (arts.450 y 466) el heredero que opera automáticamente sin necesidad de tener el objeto en su poder o quien la pierde y se presume.



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

*Sujetos:*

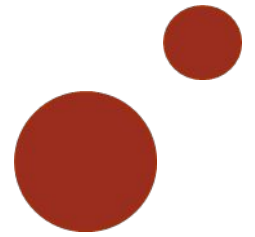
Puede ser ostentada tanto por:

- una persona jurídica (art. 38 C.c)
- una persona física o pluralidad de éstas

Debe tenerse en cuenta las situaciones especiales de menores, incapacitados etc., (art.438,443 C.c.)



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

*Objeto:*

Art. 437 C.c. establece que:

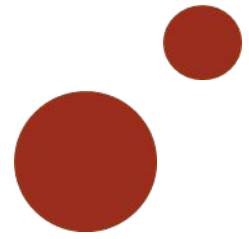
“Sólo pueden ser objeto de la posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación”.

Cosas: Materiales (casa) o Inmateriales (prop. intelectual)

Derechos: Arrendamiento, Uso, Habitación ....



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

### *Adquisición*

Art. 438 C.c: "... por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad , o por los actos propios y formalidades legales para adquirir tal derecho"

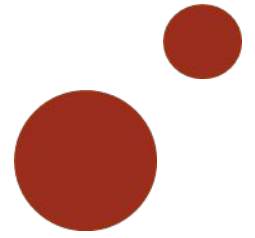
### *Tipos:*

Originaria: La Ocupación y por acción de nuestra voluntad

Derivativa: Por actos y formalidades legales (por entrega o por adquisición judicial)



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

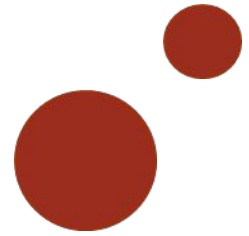
*Extinción o Perdida*

*Art. 460 CC*

- Abandono de la cosa: Sin perjuicio de que pueda existir prueba en contrario de dicho abandono.
- Cesión hecha a título oneroso o gratuito. P.ej. arrendamiento.
- Destrucción o pérdida de la cosa, o por quedar fuera del comercio.
- Por la posesión de otro: o incluso contra la voluntad del antiguo poseedor, siempre que la nueva posesión no haya durado más de un año.



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

### *Conservación y Recuperación*

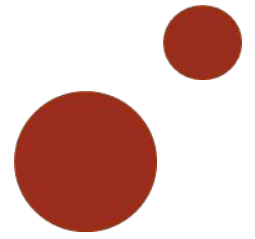
Se conserva en tanto persisten los requisitos necesarios para su adquisición y hasta que no se producen los supuestos de pérdida.

4 supuestos que se conserva:

- 1.- Art. 460 Cc.: No pérdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore su paradero.
- 2.- Art. 465 Cc.: Animales domésticos que vuelven a casa del poseedor.
- 3.- Art. 466 Cc: El que recupera la posesión, conforme a derecho,
- 4.- Art. 444Cc: Los actos meramente tolerados, los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa o con violencia.



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

### *Protección:*

Se protege a través de los Interdictos Posesorios

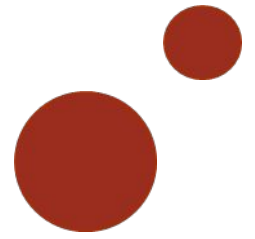
Acciones destinadas a reponer en la posesión a quien se halla en ella y ha sido despojado sin su voluntad y fuera de las vías jurídicas oportunas. (art. 446)

Existen dos modalidades de interdictos:

1. El interdicto de recobrar.
2. El interdicto de retener



# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

### *Concepto:*

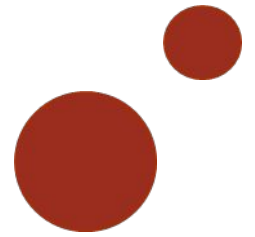
Es el poder jurídico pleno sobre una cosa mediante la cual queda sometida en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar al titular un señorío un poder exclusivo sobre ella.

Es el Derecho otorgado a su titular para la satisfacción de intereses individuales dignos de protección jurídica, de carácter subjetivo, que ha de cumplir una función social, así como conectar los intereses particulares con las exigencias e intereses de la sociedad.





# LOS DERECHOS REALES



## LA POSESIÓN

### *Contenido:*

Es el poder jurídico pleno delimitado por cuáles son las facultades.

### *- Gozar del bien.*

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

### *- Disponer.*

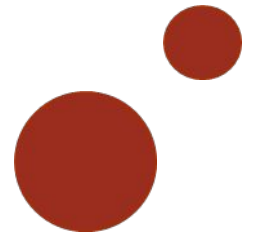
Implica poder venderla, transmitirla, gravarla...

### *- 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.



# LOS DERECHOS REALES



## LA PROPIEDAD

### *Objeto*

### Sobre Cosas

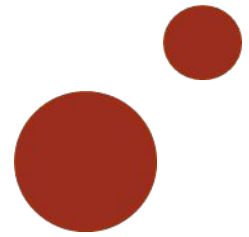
Art. 333 CC "Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles." // vease Art. 511-5 CCCat.

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



# LOS DERECHOS REALES



## LA PROPIEDAD

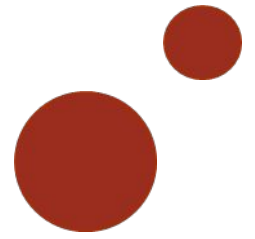
### *Protección Constitucional*

En otros artículos se reconoce el carácter de función social de la propiedad:

- Art. 128 “Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general”.
- Art. 47 “Derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos [...]”
- Art. 40 “Los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa”



# LOS DERECHOS REALES



## LA PROPIEDAD

### *Protección Constitucional*

Este reconocimiento debe ser enmarcado dentro del “Estado Social y Democrático de Derecho” que proclama la Constitución (art. 1) y que tiene su reflejo en algunos preceptos constitucionales.

Como consecuencia de ello, y junto con la igualdad, habrá de existir un límite interno a la propiedad en el sentido de que tiene que cumplir una función social, pues no puede ir contra intereses generales ni repercutiendo perjudicialmente el interés social.



Muchas gracias a  
todos  
por su atención

