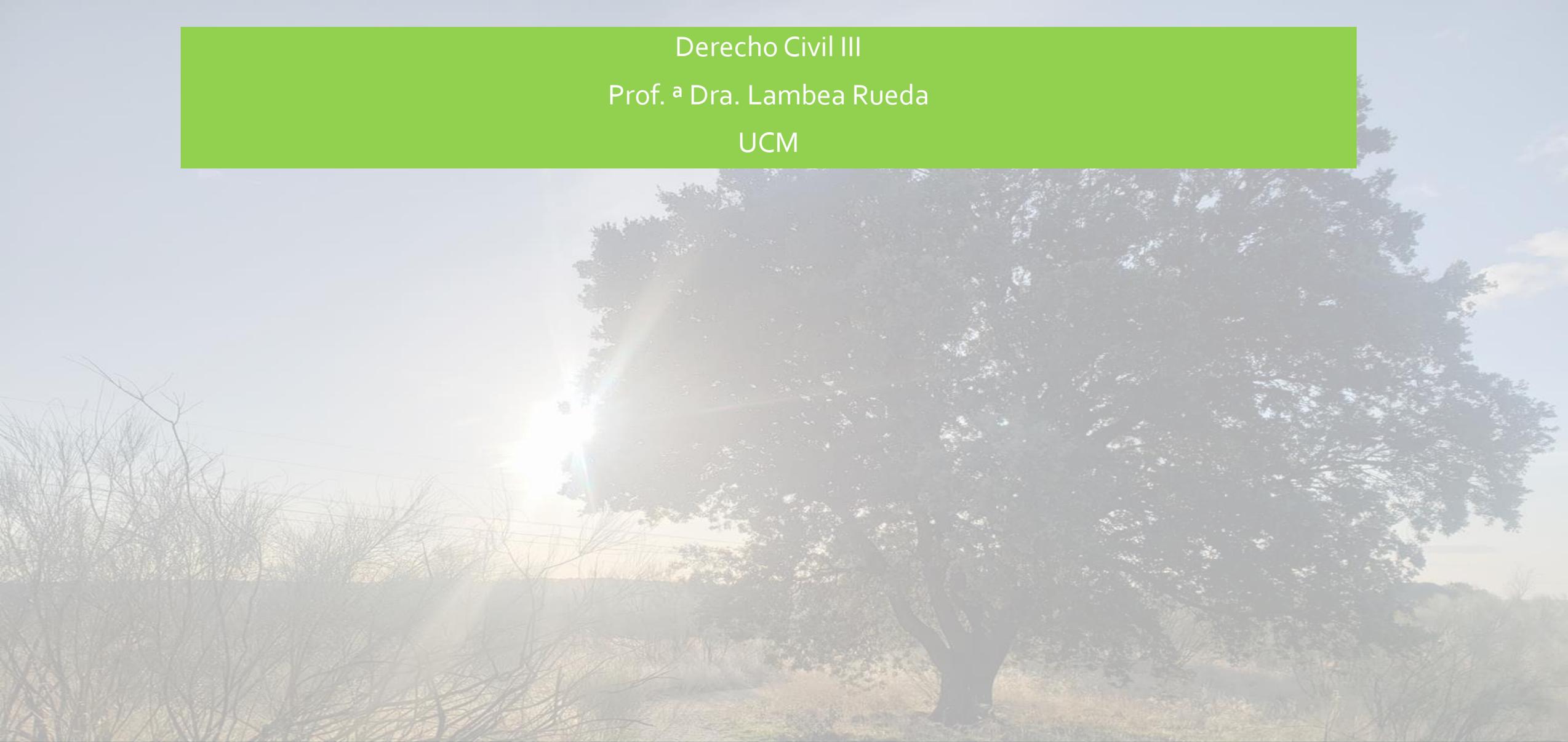


Derecho Civil III

Prof. ^a Dra. Lambea Rueda

UCM



DERECHOS REALES

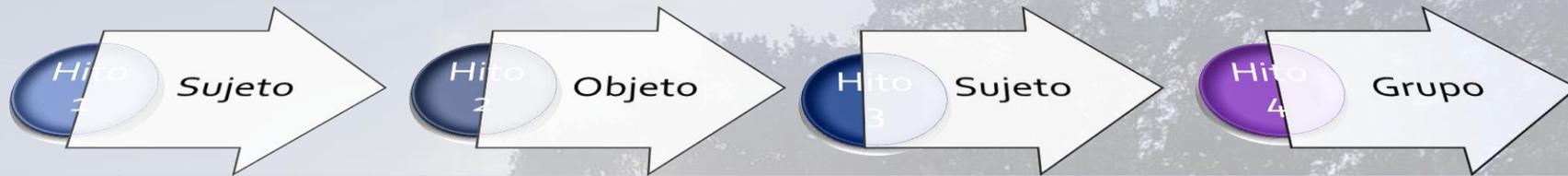
DERECHO PATRIMONIAL

- Derecho Patrimonial
 - Concepto
 - Facetas
- Derecho Real
 - Concepto, caracteres
- Derecho de Obligaciones
 - Concepto, caracteres
- Normativa
 - CC y Leyes especiales
- **Sujetos**
- **Objeto**
- **Contenido**

Facultades de los Derechos Reales

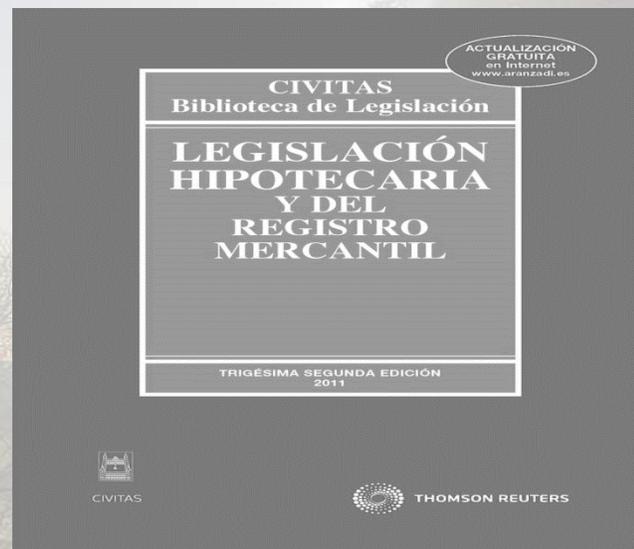


Diferencias Derechos Reales- Derechos de crédito



Sujeto	Objeto	Adquisición	Ejercicio	Vulneración y tutela	Número	Protección	Prescripción
Deudor	Prestación	Título, negocio, acuerdo	Ejercicio= Cumplimiento= Extinción	Incumplimiento deudor	Apertus 1255 CC	No registral	5 años 1964
Indeterminado	Poder cosa	Título + Modo	Ejercicio= Reafirmación	Cualquiera	Apertus	Registral	6-30 años 1962, 1963

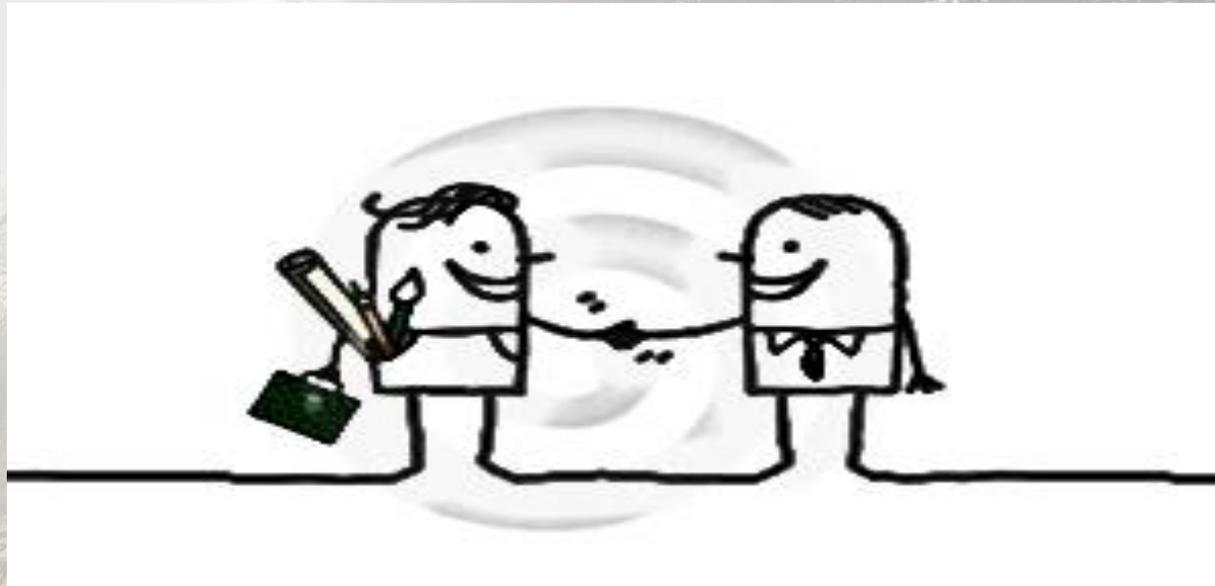
Textos normativos



Derecho Real

- **Derecho patrimonial:** conjunto de normas jurídicas que regulan la atribución e intercambio de bienes y de servicios.
- **Derecho real:** Poder inmediato y directo sobre la cosa. Poder pleno: propiedad; poder parcial: derecho real en cosa ajena. derecho real (poder directo, sobre la cosa, sin sujeto pasivo individualmente determinado) + derecho de obligaciones (eficacia relativa, sobre el sujeto pasivo, en algún caso dº cto inscrito en Rª Prop efectos reales). Mandato, préstamo, venta/propiedad sobre un bien.
- **Regulación:** CE art. 33 derecho propiedad privada. CC, libro II junto con precisiones en libro III y IV. Normas al margen del CC: LH y RH, propiedades especiales. No regulación general. No enumeración.

Derecho de obligaciones



Derechos reales



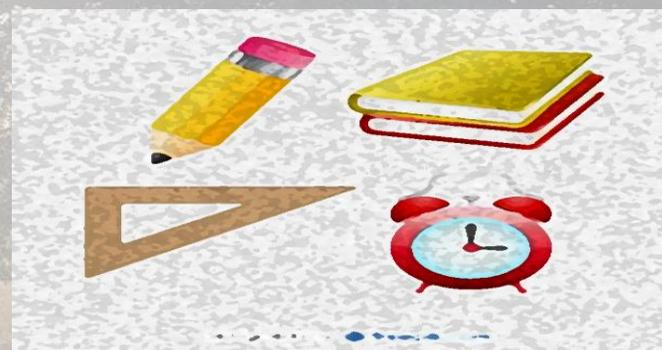
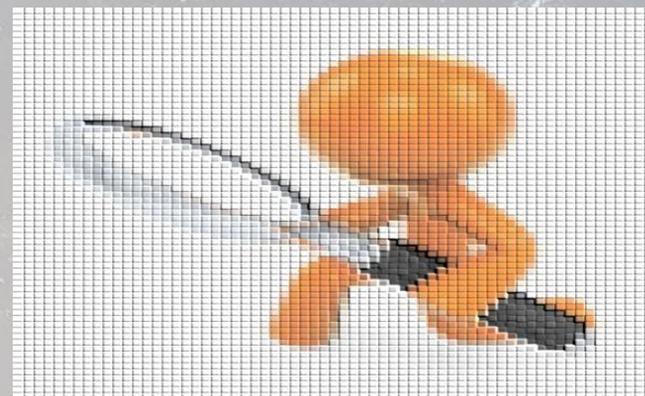
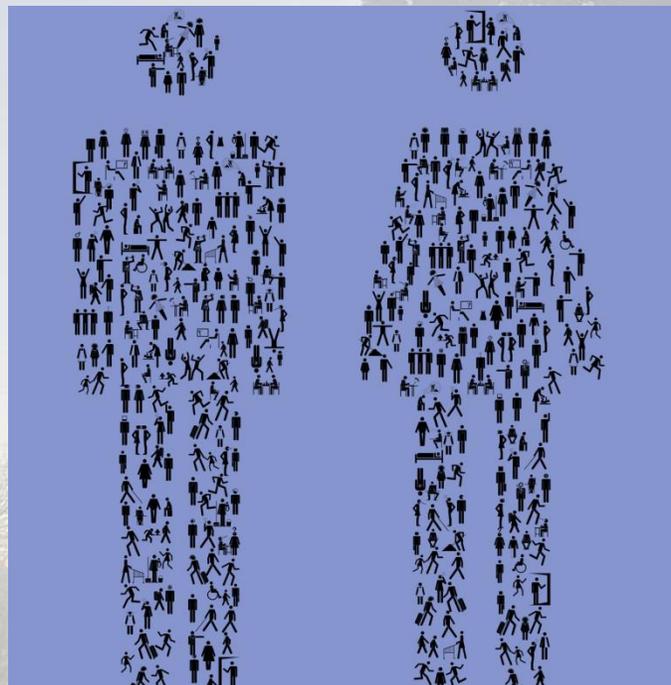
Derechos reales



Concepto y caracteres

- **Concepto:** *Es el poder otorgado por el ordenamiento jurídico, inmediato y absoluto sobre una cosa, que implica en su titular un señorío pleno o parcial sobre la misma.*
- **Caracteres:**
 - **Carácter inmediato (refleja elemento interno):** inherente a la cosa; poder directo sobre la misma sin intervención de nadie para satisfacer su interés; plena soberanía sobre la misma. La desposesión injusta permite reivindicación y recuperación. –no en garantía, no adquisición preferente–
 - **Poder absoluto (refleja elemento externo):** exclusivo, eficaz erga omnes, sobre la cosa, sin sujeto pasivo determinado. Excepciones: art. 34 LH.
 - **Defensa judicial:** inherencia, de la que se deriva la reipersecutoriedad, y exclusividad.

Sujeto-objeto



Objeto, eficacia frente a terceros, sujeto

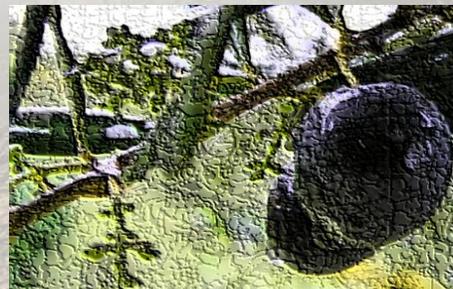
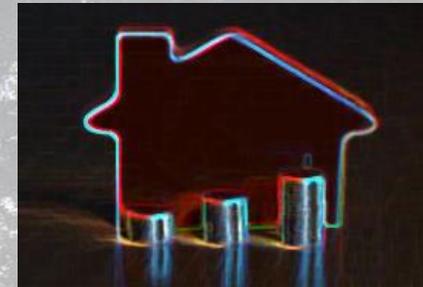
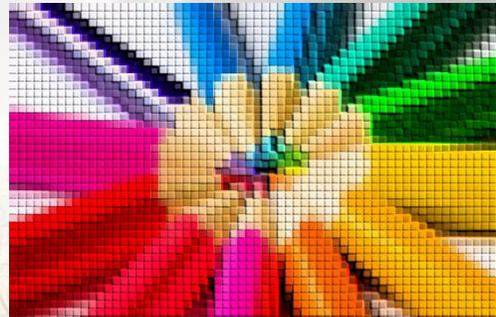
- **Objeto:** bienes susceptibles de apropiación. cosa sobre la que recae el poder inmediato y directo. Bienes presentes, en el patrimonio. Muebles e inmuebles, materiales o inmateriales.
- **Sujeto. Titular:** persona física o jurídica –públicas o privadas- con capacidad jurídica (no precisa capacidad de obrar, menor es titular de propiedad aunque no ejercite su derecho).
 - Sujeto determinado (derechos reales subjetivamente personales)
 - Sujeto indeterminado determinándose en atención a quien sea propietario de la cosa (derechos subjetivamente reales) –servidumbre-.
 - Cabe la pluralidad de derechos reales sobre una misma cosa (propiedad-usufructo-servidumbre-acredor hipotecario). Cabe la pluralidad en la titularidad de un derecho real (copropiedad).

Contenido

- Señorío atribuido sobre la cosa, facultades del titular.
- Señorío pleno: propiedad. –posesión, disfrute, oponibilidad, defensa –declarativas: declarativa, confesoria, negatoria, restitutorias: reivindicatorias, publiciana; de resarcimiento de daños, defensivas de la posesion
- Señorío limitado: derechos reales en cosa ajena.

Facultades del Derecho Real

- Realización directa del interés, sin prestación de otros
- Goce, utilización
- Rendimiento



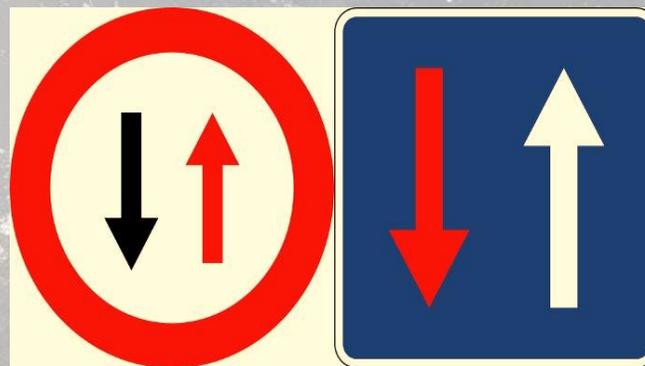
Facultades

- Adquisición preferente.
- Oponibilidad a terceros que toleran el derecho. Exclusión preventiva
- Exclusión represiva de terceros. Persecución de la cosa



Facultades

- Realización del valor
- Disposición: enajenación, cesión, transferencia o renuncia. Gravamen
- Preferencia o prioridad según antigüedad del título.



Diferencias derechos reales-derechos de obligaciones

Derechos reales



Derechos obligaciones



Diferencias derechos reales- derechos de crédito

Derechos de crédito

- Sujetos: El deudor es sujeto pasivo determinado y concreto
- Objeto: El objeto es la prestación, conducta del D de dar, hacer, no hacer
- Adquisición: El derecho a la prestación nace con el título, el negocio, desde que existe acuerdo
- Ejercicio: Cumplido, el derecho de crédito se extingue (excepto arrendamiento y depósito que dan utilidad)
- Violación: por parte del deudor (incumplimiento).
- Tutela: eficacia frente al deudor.
- Número: números apertus, 1255
- Protección registral: no se inscriben en el Registro
- Prescripción: En extintiva plazos distintos: obligaciones 5 años, 1964

Derechos Reales

- Sujetos: Sujeto pasivo indeterminado y plural.
- Objeto: poder inmediato y directo sobre la cosa.
- Adquisición: El derecho real requiere título y modo, negocio y entrega.
- Ejercicio: el derecho real se reafirma mediante su ejercicio, duración perpetua.
- Violación: por cualquier persona.
- Tutela: eficacia frente a cualquier persona que vulnera el derecho.
- Número: números clausus según teoría clásica no seguida en este punto por nuestro ordenamiento –numeros apertus-
- Protección registral: inscripción y protección registral.
- Prescripción: 6 años muebles, 30 inmuebles, 1962 y 1963. En adquisitiva, sólo se adquieren los derechos reales por usucapión, no los de obligaciones

Diferencias derechos reales- derechos de crédito

- Nuestro ordenamiento sigue la teoría clásica con grandes diferencias y contraposición entre DºR y DºCto. Distinción Derecho de crédito-Derecho Real en función de los siguientes criterios:
- Número: números apertus, 1255/ números clausus según teoría clásica no seguida en este punto por nuestro ordenamiento.
- Dº Rom clausus - concepción liberal de propiedad libre, sólo limitada por Ley, la creación de derecho reales afecta al orden público económico, frena la libre circulación de bienes e impone cargas a los terceros- ,
- Dº Francés apertus –autonomía de la voluntad-.
- Opción elegida:
 - libertad respetando seguridad del tráfico
 - DGRN: requisitos para su registro: 1. caracteres de derecho real –poder directo e inmediato sobre la cosa-; 2. no contradicción con orden público económico -1255 CC- 3. tutela jurídica de intereses de las partes)

Diferencias derecho real- derecho de crédito: teorías

- **La teoría obligacionista** minimiza la distinción entre derechos reales y de crédito, teniendo en cuenta en un caso el sujeto indeterminado frente al sujeto determinado. El titular es el único facultado en un tejido de prohibiciones. La diferencia no es clara en los derechos reales limitados; el derecho de obligaciones puede ser vulnerado por D o un 3º, la adquisición requiere título en ambos casos, el número es apertus en ambos casos.
- **La teoría clásica** distingue claramente derechos reales y de crédito. Nuestro ordenamiento la sigue a excepción del número, en que según el TS seguimos el criterio de números apertus (art. 2 LH "... Y otros cualesquiera reales", art, 7 RH, también favorecen la flexibilidad del 392, 467, 523 CC), se pueden modificar y crear nuevos derechos reales, que serían atípicos siempre que cumplan las notas de estipulado por las partes -1255 -CC-, constituido en escritura pública, carácter perpetuo y poder directo e inmediato sobre la cosa. Se crean derecho de opción de carácter real, derecho de levante, otros... Realmente son subtipos de dºR existentes.
- Teoría clásica: dºR relación persona y cosa; dº O relación entre personas.
- Teoría obligacionista: los dº existen entre personas; en dº R abstención que impone el propietario a la comunidad.
- Teoría intermedia: en dº R dos elementos: poder del sujeto sobre la cosa, relación del sujeto con la colectividad.
- Nuestro ordenamiento descarta las teorías negadoras de la distinción. Criterios de política jurídica determinan la eficacia erga omnes de los derechos.

Clases de Derechos Reales I

- **Propiedad:** paradigma de derecho real, poder absoluto sobre la cosa. (propiedad privada y concesiones de dominio público)
- **Derechos reales en cosa ajena,** limitados, ius in re aliena: el titular tiene facultades del propietario recortando su poder.
 - **1. De goce y disfrute:** el titular usa y/o disfruta de la cosa, poder inmediato sobre ella y oposición de su derecho a terceros.
 - Usufructo. 467. uso y disfrute de cosa ajena, sin modificarla, cabe disposición m.c de su dº
 - Uso y habitación. 524. Obtención de frutos limitada al consumo/ocupación de habitación para sí o su familia.
 - Servidumbre. 530. Gravamen entre dos fincas, aprovechamiento de fundo ajeno por el titular.
 - Enfiteusis.1605. Censos: Cesión del dominio útil de la cosa a cambio de pensión anual. Enfiteuta disfruta de la finca y paga; propietario es dueño directo recibe la pensión o canon. En la práctica se asemeja a usufructo pero a diferencia de éste sólo es convencional no legal, indefinido no vitalicio, sobre inmuebles no muebles, y permite alterar la cosa.
 - Superficie, sobreedificación y subedificación. No en CC, aunque alude a él. Reconocido en RH y L del suelo. Dº en virtud del cual el concedente otorga al superficiario el derecho a levantar en suelo ajeno un edificio a cambio de un canon, y devenir titular de él en ciertas condiciones (tiempo: 75 o 99 años). Cumplido el tiempo el edificio pasa a la propiedad del suelo.

Clases de Derechos Reales II

- 2. **De garantía o realización de valor:** el titular tiene la facultad de exigir la enajenación (no apropiación) de la cosa ajena para obtener el crédito que se le adeuda. Se asegura el cumplimiento de una obligación principal, el bien es propiedad del que la empeña o hipoteca y tiene la libre disposición sobre el mismo.
 - Prenda: muebles con o sin desplazamiento.
 - Hipoteca: inmuebles.
 - Anticresis: frutos del inmueble del deudor.
- 3. **De adquisición preferente:** el titular tiene la facultad de adquirir la cosa con preferencia a cualquier tercero. –doctrina ius ad rem, no atribuyen poder directo sino derecho de adquirirlo-.
 - Tanteo.
 - Retracto.
 - Opción.
- **Derecho provisional: Posesión:** Derecho real provisional, no definitivo. No es completo sino más débil y en condiciones más precarias que los derechos reales.

Figuras intermedias y supuestos dudosos

- *Ius ad rem*: título sin tradición. Derecho personal en tránsito hacia el Derecho Real. En ocasiones se dice de la opción inscrita en registro permite perseguir el bien. Tanteo y retracto: facultad de adquirir un bien, sin poder directo sobre el mismo.
- *Obligaciones propter rem*: obligaciones derivadas de derechos reales que acompañan a éstos –obligaciones fiscales del titular de un derecho real; artículo 599 CC-
- *Derechos sobre bienes en el ámbito obligacional*: *Derecho de retención* del acreedor en supuestos legalmente previstos: 453, derecho de acreedores de retener la cosa de su deudor hasta que el D satisfaga deuda. *Arrendamiento*: el poder directo es del dueño y arrendador, no del arrendatario. En casos de prórroga legal forzosa o de arrendamientos inscritos se duda de su condición. *Opción de compra y derechos de adquisición preferente*.
- *Obligaciones en el ámbito de Derechos Reales*: Contenido en el usufructo 502 y 503; servidumbres. Es derecho de obligación con efectos reales.

Situaciones en que se dan conjuntamente poder directo sobre cosa y obligación

- La realidad ofrece situaciones en que se identifican conjuntamente derecho real y derecho de crédito. De dos maneras: 1. Figura híbrida con elementos de los dos. 2. Figura en que cabe la escisión conceptual.
- Los supuestos son:
 - 1. Derecho real con contenido obligacional conexo. Obligaciones del usufructuario respecto del nudo propietario.
 - 2. Contenido obligacional secundario del derecho de servidumbre. Reparación de muro de apoyo para sostener viga del vecino con derecho de apoyo.
 - 3. Cargas reales (censos): son poderes sobre la cosa que autorizan a obtener prestaciones a cargo de ella, con obligación del titular de proporcionarlas. Con los rendimientos de la cosa se cubre la prestación por lo que la carga merma la utilidad de la cosa. Si no se proporciona la prestación el titular puede obtenerla sobre la cosa o sobre su valor. La obligación es el fin, y el poder real es el medio

Derechos reales en cosa ajena

- Poderes directos sobre el bien, no dependen de la propiedad, no la gravan, gravan la cosa y constriñen el poder del dueño.
- Tanto la propiedad como los derechos reales en cosa ajena son elásticos.
- Constitución, bien por ley (cuando concurren ciertas circunstancias) o por negocio jurídico: por enajenación de propiedad y derecho real limitado a dos personas distintas, por transferencia del derecho real en cosa ajena a persona distinta conservando la propiedad, por reserva del derecho real en cosa ajena transfiriendo la propiedad a a otro.
- Pueden ser de dos tipos: 1. Absorben toda la utilidad del bien (no pueden establecerse a perpetuidad); 2. Absorben parte de la utilidad del bien (según casos perpetuidad o temporalidad).

Posibilidad de crear nuevos derechos reales

- **Derechos reales típicos:** regulados en la Ley.
- **Derechos reales atípicos:** no regulados, admisibles en un sistema de *numerus apertus* como el nuestro en base a la autonomía de la voluntad (art. 2 y 7 LH, jurisprudencia favorable). Se requiere que objetivamente tenga naturaleza de poder inmediato y directo sobre una cosa. En sentido abstracto es aceptada. Sin embargo, la DGRN no admite el ingreso en el Rº de la Propiedad de ambiguos o falsos derechos reales por lo que en ocasiones se aplica el *numerus clausus*.
- También cabe la modificación del contenido de derechos reales ya regulados (CC). Esto es más fácil que la creación ex novo de figuras.

Derechos reales definitivos y derecho real provisional

- Derechos reales definitivos: son poderes jurídicamente perfectos, completos, en su esfera de actuación; se caracterizan por la permanencia dentro de su vida hábil.
- Derecho real provisional: la posesión. Poder jurídicamente transitorio, más débil por ser más precarias sus condiciones que los definitivos que pueden vencerle.