

CAPÍTULO 5: EL PATRIMONIO

SECCIÓN 1. Las cosas

Ejemplos:

Un vehículo es una cosa física.

Una persona no es una cosa.

Una vivienda es una cosa física.

La electricidad no es una cosa, sino una forma de energía.

El derecho de autor sobre una obra musical no es una cosa física.

El planeta Júpiter es una cosa física.

Podemos alquilar un vehículo, cobrar derechos de autor si en la radio se emite una canción que hemos compuesto o contratar el suministro de energía eléctrica de nuestra vivienda.

Sin embargo, no podemos comprar ni el planeta Júpiter ni a una persona (en los tiempos actuales).

Por tanto, no existe una correspondencia entre el concepto de cosa en sentido físico (existencia corpórea, susceptible de ser pesada o medida) y en sentido jurídico.

¿Qué es una cosa en sentido jurídico?

De la lectura de los ejemplos anteriores, debe quedar claro que cosa jurídica (cosa a secas, en lo sucesivo) es todo aquello que podemos comprar, alquilar, heredar, etc.

Precisando más, podemos indicar las siguientes características de las cosas jurídicas:

- 1.- Deben ser de naturaleza no personal (excluyendo, por tanto a las personas naturales y a las personas jurídicas)
- 2.- Es indiferente que tengan existencia física (tan cosa es una botella de refresco como la marca de la botella de refresco)
- 3.- Deben poder ser objeto de un contrato o del derecho de propiedad.
- 4.- Deben tener individualidad propia (una vivienda es una cosa, que incluye en ella a los ladrillos y al cemento, que no consideraremos cosas al no tener individualidad separada de la vivienda)

Ejercicio 1.

Un coche es una cosa. ¿Puede venderse un neumático de ese coche? ¿es una cosa el neumático?

Clases de cosas

Res / rei: cosa. Observe las siguientes tablas:

Práctica Jurídica para Formación Profesional de Grado Superior
Cosas fuera del comercio privado y de tráfico restringido

¿pueden ser objeto de relaciones jurídicas privadas?	res	Libre: alimentos, vehículos, etc)
	<i>in commercio</i> :	
	sí	Limitado: (por razones artísticas, de escasez, seguridad: drogas, armas, ciertas medicinas...)
	<i>res extra commercium</i> : no (playas, ríos ,,,)	

Cosas de dominio público / de propiedad privada CC 338, 339 a 344 y 345

Dominio público	Del Estado o entes públicos y están destinadas al uso público (caminos, plazas...) o servicio público (mercados, hospitales, centros educativos...). Estas cosas están fuera del comercio y no pueden ser objeto de relaciones jurídicas privadas.
Propiedad privada	Pertenecen a particulares o a entidades públicas, sin estar destinadas al uso o servicio público.

Cosas corporales e incorporeales

Corporales	perceptible sensorialmente.
Incorporeales	en caso contrario: (derechos de autor, derecho de patente, de marca...).

Cosas consumibles / no consumibles

Consumibles	Son de utilidad simple. Usarlas implica su desaparición o inutilización. Folios, alimentos... CC a veces confunde con fungible / no fungibles (337.2).
No consumibles	Son de utilidad reiterada, es decir, puede de ser usadas repetidamente hasta el final de su vida útil. (frigoríficos, automóviles, pisos...)

Cosas fungibles / no fungibles

Fungibles	Pueden ser sustituidas por otras iguales. (alimentos, frigoríficos...)
No fungibles	No pueden serlo (vehículos antiguos, obras de arte...).

Ejercicio 2.

Consulte CC 337.2 y compare el lenguaje utilizado por el CC con el aquí utilizado.

Ejercicio 3.

Coloque en las casillas correspondientes de la siguiente tabla:

1.- Una barra de pan.

2.- Una lavadora.

3.- Un óleo adquirido en un hipermercado,

4.- Un cuadro de Picasso,

5.- Una tarta de boda esculpida en merengue por un artista amigo de los novios.

	Consumible	No consumible
Fungible		
No fungible		

Componentes de una cosa compuesta

Partes integrantes	La quilla, el motor (o las velas), el timón... son partes integrantes de un buque, pues necesariamente han de estar presentes.
Pertenencias	Las lanchas salvavidas son pertenencias del buque, pues, si bien son separables de él, están a su servicio, creándose un vínculo objetivo entre ambos pues perfecciona (en este caso da mayor seguridad) a la cosa principal (el buque)
Cosas accesorias	La vajilla de la cafetería del buque es un elemento accesorio del mismo, pues no existe un vínculo objetivo, sino más bien un ornato de la cosa principal.

Ejercicio 4.

En un comercio de accesorios de automóviles se venden pegatinas, gatos hidráulicos, bujías y neumáticos. Clasifique estas cosas con el criterio expuesto.

Universalidades

Ejercicio 5.

Supongamos que tiene Vd 100 vacas.

1.- ¿Existe un derecho de propiedad sobre un rebaño de 100 vacas o existen 100 derechos de propiedad, uno sobre cada vaca?

2.- ¿Puede vender parte del rebaño?

Ejercicio 6.

Consulte CC 499, 659, 612 y determine el concepto de universalidad

Cosas divisibles e indivisibles

Divisibles	Su naturaleza no cambia y el valor del todo es igual a la suma de los valores de partes (regla proporcional)
Indivisibles	Por haberlo así establecido. Porque al dividirla cambia su naturaleza. Porque al dividirla, el todo vale más que la suma de las partes. (no es aplicable la regla proporcional)

Ejercicio 7.

Clasifique en divisibles o indivisibles las siguientes cosas:

Un automóvil, una pieza de tela, una remesa de aceite de oliva adquirida mediante un contrato en el que se especifica que debe entregarse en bidones de 5 litros, un bloque de granito, un diamante y una vaca.

Cosas muebles e inmuebles

Consulte CC 334, 335, 336

Es el momento de repasar los conceptos de derecho real y derecho de crédito anteriormente expuestos.

Importancia de la clasificación muebles / inmuebles
1.- Existe normativa específica sobre bienes inmuebles y sobre bienes muebles. (algunos contratos son aplicables sólo a una de las dos categorías).
2.- Los inmuebles suelen tener mayor valor que los muebles.
3.- Los inmuebles no pueden trasladarse y son de localización segura.
4.- Los inmuebles pueden registrarse en el Registro de la Propiedad.

Vamos a prestar especial atención a identificar los bienes inmuebles, con lo que, por eliminación, serán muebles los que no sean inmuebles.

Bienes inmuebles por naturaleza o incorporación
El suelo y lo que se le incorpore

Bienes inmuebles por destino
Pueden ser bienes muebles, pero están puestos al servicio permanente de un inmueble o asignados a un sitio fijo aunque no estén a su servicio.

Bienes inmuebles por analogía
Es inmueble el objeto sobre el que recaen.

Ejercicio 8.

Clasifique los 10 apartados de CC 334 en la categoría que le corresponda de las anteriores.

Bienes muebles (entre otros)
1.- Las cosas transportables sin deteriorar el inmueble al que pudieran estar unidas.
2.- Cosas incorporales
3.- ...

Ejercicio 9.

Clasifique en mueble / inmueble (indicando el tipo de inmueble) las siguientes cosas o bienes: (la respuesta puede ser variable):

Solar, edificio, estatua, bajorrelieve, guitarra, autocaravana, árbol, cosecha no recogida de árboles frutales, aguas subterráneas, derecho a cobrar un arrendamiento de un piso, minerales, saco de abono, yate, maquinaria industrial, electricidad, tendido eléctrico, derecho a cobrar peaje en una autopista por el concesionario de la misma.

SECCIÓN 2. Frutos, gastos y mejoras

Frutos, gastos y mejoras

Nota: a partir de este momento, cambiaremos la dinámica de aprendizaje, pues se le va a pedir que vaya Vd construyendo los conceptos o definiciones a partir de ejemplos. En caso de duda consulte le bibliografía recomendada

Ejemplos:

Es fruto de un piso la renta que se obtiene al alquilarlo.

Son frutos de unas acciones los dividendos que se abonan a los socios.

Es fruto de un terreno la cosecha que produce.

Es fruto de un establecimiento industrial la producción obtenida.

Es fruto de un depósito a plazo el interés obtenido.

Ejercicio 10.

Establezca una definición de fruto en sentido jurídico. Consulte CC 354 y siguientes.

Ejercicio 11.

Clasifique los ejemplos anteriores (y más que pueda sugerir) como frutos naturales, industriales o jurídicos.
CC 355

Ejercicio 12.

¿A quién pertenecen los frutos de los ejercicios anteriores?. CC 354

Ejercicio 13.

Pese al texto de CC 354, existe la figura jurídica del usufructo (cuyo titular se denomina usufructuario)
Consulte CC 467 y siguientes y matice la respuesta dada con anterioridad.

Ejercicio 14.

Establezca un ejemplo de usufructo sobre un piso cuyo propietario (nudo propietario) sea el padre y el usufructuario sea su hijo. ¿Puede el hijo vivir en el piso?. ¿Puede alquilarlo?

Situaciones de los frutos

Frutos pendientes

Ejercicio 15.

- 1.- Una vaca está preñada. ¿Puede venderse el futuro ternero antes del parto?
- 2.- Consulte CC 357. ¿Qué significa fruto pendiente?

Frutos separados

Ejercicio 16.

Se recoge la cosecha de aceitunas de una explotación olivarera.

- 1.- ¿Son frutos separados?.
- 2.- ¿Puede venderse la cosecha de aceitunas o de trigo del año próximo?.

Ejercicio 17 (Ampliación)

Infórmese del funcionamiento de los mercados de futuros de Chicago o de Futuroлива.

Gastos y mejoras realizados en las cosas

Consulte CC 453, 454 y 455.

Ejercicio 18.

Una persona es poseedora de buena fe de un edificio y realiza en él

- 1.- Un arreglo del techo para solucionar unas filtraciones de agua de lluvia
- 2.- Una sustitución de los cables eléctricos por otros de mayor calibre y seguridad
- 3.- Colocación de escayola en el techo.

Clasifique estas obras según los criterios contenidos en los artículos citados.

Ejercicio 19.

Tras realizar las obras anteriores, aparece el legítimo propietario del edificio y solicita que le sea entregado.

- 1.- ¿Debe el poseedor que realizó las obras ser indemnizado en su importe?
- 2.- ¿Puede conservar la posesión del edificio hasta que se le pague?

Ejercicio 20.

Responda a las preguntas del ejercicio anterior suponiendo mala fe en el poseedor.

SECCIÓN 3. El Registro de la Propiedad

El registro de la propiedad

Concepto

Es un conjunto de oficinas públicas repartidas por todo el territorio nacional.

Ejercicio 21.

Averigüe qué Registro de la Propiedad corresponde a su domicilio.

¿Qué se inscribe el Registro de la Propiedad?

Los datos relativos a los bienes inmuebles: construcción de obra nueva, venta, hipoteca, embargos...

Ejercicio 22.

Amplíe el contenido de los hechos inscribibles en el Registro de la Propiedad. Puede consultar la web www.registradores.org

¿A quién protege el Registro de la Propiedad?

Al propietario, que deja clara su propiedad sobre la finca ante terceras personas, pero también al que quiera comprar la finca, pues se cerciora de quien es su propietario.

Prior tempore, potior iure

Encontrará este aforismo latino en los Registros de la Propiedad.

Ejercicio 23.

Traduzca esta expresión y explique su significado práctico en los supuestos de

- 1.- Que una finca sea embargada dos veces a consecuencia de dos procedimientos judiciales distintos por deudas de su propietario.
- 2.- Que A venda una finca el lunes a B, pero deciden no acudir al Notario aún. El miércoles A vende la misma finca a C acudiendo al Notario en ese momento e inscribiendo C de inmediato en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa

¿Cómo puedo conocer el contenido del Registro de la Propiedad?

A través de dos tipos de documentos: a) nota simple b) certificación registral.

Ejercicio 24.

Obtenga una nota simple de algún inmueble para observe su contenido. (este documento no es gratuito)

SECCIÓN 4.- El patrimonio

Concepto

Para definir el patrimonio, es útil acudir a su concepto económico.

Ejercicio 25.

- 1.- ¿Qué es el patrimonio?. (Si cursó Economía en Bachillerato debería recordarlo).
- 2.- Establezca un ejemplo para calcular el patrimonio de una persona (natural o jurídica).

¿Cuál es la finalidad del patrimonio?

- 1.- Satisfacer las necesidades de su titular.
- 2.- lo previsto en CC 1911.

Ejercicio 26.

Consulte CC 1911 y explíquelo.

Ejercicio 27.

¿Qué importancia tiene conocer el patrimonio de mi deudor?

Ejercicio 28.

Una persona contrae una deuda con un Banco. Al no pagarla, el Banco la demanda judicialmente y se le embargan sus bienes. Tras subastarlos, el Banco no consigue cobrar la totalidad de la deuda. Pasado un tiempo, el deudor recibe un importante premio de la Lotería. Comente la situación.

Patrimonios colectivos

Ejercicio 29.

Juan y Pedro compran un local comercial para instalar un bar.

- 1.- Consulte CC 392
- 2.- Aclare el significado de “*pro indiviso*”.
- 3.- Defina el concepto de patrimonio colectivo.
- 4.- ¿Quiénes son los copropietarios?
- 5.- ¿Qué otros nombres reciben? Consulte CC 393, 397

Ejercicio 30 (Ampliación).

Establezca ejemplos de copropiedad, bienes gananciales y herencias indivisas.

Ejercicio 31.

- 1.- Documentese sobre el concepto de Propiedad Horizontal (salvo CC 396, la regulación no se encuentra en CC) e indague si es aplicable a su domicilio.

2.- En caso afirmativo, especifique que bienes están en Propiedad Horizontal.

Ejercicio 32 (Ampliación).

- 1.- Documentétese sobre el concepto de Multipropiedad (no es la denominación jurídica).
- 2.- Indique su auténtica denominación y la normativa aplicable.
- 3.- ¿Qué opinión le merece esta institución jurídica?