

CAPÍTULO 11: LOS DERECHOS REALES

SECCIÓN 1. Derechos reales y derechos de crédito

Recordemos del Capítulo 2 que los derechos reales son derechos sobre las cosas (*res-ei* = cosa), mientras que los derechos de crédito son derechos enfocados a conseguir una actividad del deudor.

Quizá fuera el momento de rehacer el ejercicio contenido en la pregunta “¿Qué diferencia existe entre los derechos reales y los derechos de crédito?” contenido en el citado Capítulo.

En resumen:

Tipo de derecho	Concepto
Derechos Reales	Derechos sobre cosas
Derechos de crédito	Derecho a obtener una prestación

Hasta ahora hemos tratado básicamente con derechos de crédito, como los siguientes:

Ejercicio 1.

- 1.- El derecho del comprador a que el vendedor....
- 2., El derecho del arrendador de una cosa a que el arrendatario le ...
- 3,-. El derecho del comodante a exigirle al comodatario...
- 4.-

Otra diferencia entre ambos tipos de derechos es el distinto ámbito de eficacia

Ejercicio 2.

- 1.- Si Usted es propietario de un inmueble ¿Quién está obligado a respetar su propiedad: quien se lo vendió o cualquier persona?
- 2.- Si usted le ha vendido un coche a su amigo. ¿Quién está obligado a pagarle?

La conclusión es clara:

Tipo de derecho	Eficacia
Derechos Reales	erga omnes: frente a cualquier persona. Eficacia absoluta
Derechos de crédito	Frente al deudor. Eficacia relativa

También debemos reflexionar sobre la forma de constitución de cada uno de estos tipos de derechos

Ejercicio 3.

Consulte CC 609 y CC 1089 para observar esta diferencia.

Cuando tratamos en el Capítulo 5 el Registro de la Propiedad, mencionábamos el aforismo latino *prior tempore, potior iure*. Esta es la forma habitual de establecer prioridades entre derechos reales. Sin embargo, en el supuesto de derechos de crédito se aplican otras reglas, como las que en ese mismo Capítulo mencionábamos al tratar de los límites extrínsecos de los derechos subjetivos.

Ejercicio 4.

Repase los ejercicios propuestos sobre esta cuestión del Capítulo 5.

Clases de derechos reales

Términos utilizados en esta clasificación:

- 1.- **Goce**: dan derecho a usar y obtener rentabilidad de una cosa. Así gozar de un inmueble significa poder utilizarlo, alquilarlo, vivir en él...
- 2.- **Disposición**: decidir el destino del objeto: venderlo, donarlo, permutarlo, hipotecarlo, darlo en prenda.
- 3.- **Derecho de adquisición**: permite adquirir un derecho sobre una cosa
- 4.- **derechos reales de garantía**: hay cosas que garantizan el cumplimiento de obligaciones.

Clases de derechos reales	Ejemplos
Derechos de goce y disposición plenas	La propiedad (dominio)
Derechos de goce	El usufructo o la servidumbre
Derechos reales de garantía	La hipoteca y la prenda.
Derechos de adquisición	El tanteo o el retracto

SECCIÓN 2. La posesión

La propiedad y la posesión

En el Capítulo 2 apareció por primera vez el término poseedor, en relación con la institución denominada prescripción. Posteriormente utilizamos el mismo concepto en el Capítulo 5 (frutos) y en el 8 (hipoteca y prenda) .

Repase esos apartados.

Es el momento de diferenciar claramente la posesión (tener algo) de la propiedad (ser dueño de algo), dejando claro que habitualmente el poseedor es el propietario, pero no en todos los casos.

La posesión. Concepto y clases

Posesión natural y posesión civil CC 430	Natural: tenencia de una cosa o disfrute de un derecho.
	Civil: lo anterior unido a la intención de hacer la cosa o derecho como suyos
En concepto de dueño y en concepto distinto de dueño	CC 432: <i>“La posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos: o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.”</i>
De buena fe y de mala fe CC 433	<i>“Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.”</i>

Ejercicio 5.

Una persona encuentra en la playa semienterrado y debajo de un contenedor de basura un reloj. Creyéndolo abandonado por su propietario lo coge para observarlo y al cabo de un rato decide quedárselo. Consulte CC 438

Indique en qué categoría de las anteriores de posesión nos encontramos.

¿Tiene derecho el poseedor a ser respetado en su posesión?

Sí, incluso si no fuera el propietario.

Consulte CC 446 y 348

Ejercicio 6.

Si apareciera el propietario del reloj del ejercicio anterior afirmando que se le había caído, ¿Cómo se respetaría la posesión del que lo encontró? (Aclaración: más adelante discutiremos si era propietario o no el que lo encontró) Consulte CC 434 y 441

¿Puede el que es poseedor pero no propietario convertirse en propietario?

Ejercicio 7.

Vuelva al Capítulo 2 y repase el funcionamiento de la prescripción adquisitiva para responder a esta pregunta.

SECCIÓN 3. La propiedad

Derecho de propiedad. Concepto y caracteres

¿Qué es la propiedad?

Ejercicio 8.

Consulte CC 348

Ejercicio 9.

Indique algunos límites al derecho de propiedad.

Sugerencias: Consulte CC 350 y responda a estas cuestiones:

- 1.- ¿Puede el propietario de un cuadro de Goya quemarlo en la chimenea?
- 2.- ¿Puede el dueño de un terreno instalar un rayo láser apuntando al cielo?
- 3.- ¿Puede el dueño de una parcela excavar un pozo?
- 4.- ¿Y cortar un árbol?
- 5.- ...

¿Qué facultades tiene el propietario?

Entendemos por facultades el conjunto de posibilidades de actuación que el Derecho le otorga.

Ejercicio 10.

Complete la siguiente tabla:

Facultades	Descripción y ejemplos
Libre disposición	
Libre aprovechamiento	
Accesión CC 353	
Poseer	
Reivindicar CC 348 y 349	

Ejercicio 11 (Ampliación)

Encargamos a un jardinero la realización de unas zanjas de drenaje en nuestro jardín. Al realizarlas, se descubre una vasija de cerámica del siglo X con monedas y joyas.

¿Quién es el propietario? Sugerencia: Localice el término “tesoro” en el CC

¿Cómo se adquiere la propiedad?

CC 609: “*La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.*”

Analizamos alguna de estas formas de adquirir la propiedad:

Ejercicio 12.

Complete la siguiente tabla:

Ocupación	CC 610. Defina este concepto
Donación	CC 618. Indique un ejemplo.
Sucesión testada o intestada CC 657, 658 y 659	(Testada: con testamento. Intestada; sin testamento). Indique ejemplos
Ciertos contratos y tradición	Sería el caso de la compraventa. Indique si sería el caso de la permuta, el arrendamiento o el depósito
Prescripción adquisitiva	Tratado en Capítulo 2. Indique ejemplos

Ejercicio 13.

Repase el ejercicio anterior del reloj encontrado a la playa y resuélvalo de nuevo a la luz del texto de CC 610, 615, 616

Ejercicio 14 (Ampliación)

- 1.- Localice el término “abejas” en el CC y observe el tratamiento que a algunos animales da la ley.
- 2.- Aplíquelo a resolver el caso de un perro perdido.

SECCIÓN 4. El usufructo

Ejemplos:

- 1.- A le otorga a su hijo B el derecho de usufructo durante diez sobre un piso para que pueda vivir en él o alquilarlo a un tercero.
- 2.- A fallece y su viuda B es nombrada en testamento usufructuaria universal.

Ejercicio 15.

Supongamos que en ejemplo 2 la herencia de A estuviera compuesta por

- 1.- acciones de una empresa que reparte dividendos anualmente.
- 2.- un depósito bancario a plazo fijo
- 3.- un apartamento

¿En qué se concreta en la práctica el derecho de usufructo de B?

Concepto

Ejercicio 16.

Consulte CC 467

Ejercicio 17

Señale la respuesta correcta a las siguientes preguntas objetivas

El usufructo es

- 1.- un derecho real.
2. – un derecho de crédito.

El usufructo es

- 1.- un derecho sobre cosa propia.
- 2.- un derecho sobre cosa ajena.

El usufructo permite

- 1.- utilizar y sacar frutos
- 2.- sólo utilizar
- 3.- sólo obtener frutos
- 4.- ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

Elementos personales del usufructo.

Son dos:

- 1.- El usufructuario
- 2.- El nudo propietario

Ejercicio 18.

¿Por qué al propietario de una cosa usufructuada se le denomina nudo propietario?

¿Cómo puede constituirse un usufructo?

Ejercicio 19.

Consulte CC 468 y responda.

Ejercicio 20.

Clasifique los dos supuestos incluidos en el ejemplo inicial de esta Sección según los criterios de CC 468

Contenido del usufructo

Ejercicio 21.

Complete la siguiente tabla.

Derechos del usufructuario	
Derechos	Complete con ejemplos (utilice los anteriores)
Frutos naturales e industriales	CC 471 y ss.
Frutos civiles	
Accesiones	CC 353 y 479

Ejercicio 22.

Complete la siguiente tabla

Obligaciones del usufructuario	
Obligaciones	Complete con ejemplos (utilice los anteriores)
Inventario y fianza CC 491 a 493	
Cuidar... CC 497	¿Qué? ¿Cómo?
Reparaciones CC 500, 501	¿Ordinarias o extraordinarias? ¿Debe avisar de algo el usufructuario al nudo propietario?
Impuestos. CC 504, 505	Intente aplíquelo al ejemplo inicial del padre que le otorga usufructo a su hijo
Devolver... CC 522	¿Derecho de retención?

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

Ejercicio 23.

Intente adjudicarle una de las causas de extinción mencionadas a alguno de los ejemplos o ejercicios anteriores.

SECCIÓN 5. Las servidumbres

Trataremos brevemente en esta Sección el concepto de servidumbre y algunos ejemplos ilustrativos

Ejemplo:

A tiene una finca rústica rodeada por otras fincas que le impiden el acceso a un camino público. La ley le permite a A establecer una servidumbre de paso para abrir una vía de comunicación entre su finca y el camino. Puede confirmarlo en CC 564

Ejercicio 24.

Consulte CC 530 y determine el o los predios dominantes y sirvientes en el ejemplo anterior

Ejercicio 25

Establezca ejemplos de las siguientes servidumbres (Podrá comprobar que alguno de estos conceptos ha sido citado anteriormente. Le sugiero que localice la ubicación de estos términos en Capítulos anteriores)

Medianería CC 571...	
Luces y vistas CC 580...	
Desagües CC 586...	
Distancias entre construcciones CC 589...	

SECCIÓN 6. Los derechos reales de garantía

Al final del Capítulo 8 mencionamos algunas formas de garantizar el cumplimiento de las obligaciones, denominándolas garantías reales

Obviamente, esas garantías reales son derechos reales que recaen sobre las cosas que garantizan el cumplimiento de la obligación.

Repase lo estudiado en el Capítulo 8 sobre este particular.

Ampliaremos a continuación lo allí expuesto.

¿Por qué son derechos reales estas garantías?

Porque sujetan la cosa hipotecada o dada en prenda al cumplimiento de una obligación

Si no se cumple la obligación ¿Puede quedarse el acreedor con la cosa?

Ejercicio 26.

Consulte CC 1858 y 1859

Ejercicio 27.

A tiene hipotecado su piso en garantía de un préstamo. Si deja de pagar el préstamo ¿Puede quedarse el banco con el piso?

Ejercicio 28.

Se afirma que los derechos reales de garantía son derechos de realización de valor ¿Qué significa esta expresión?

Ejercicio 29.

¿Puedo dar en prenda mi anillo de diamantes para garantizar un préstamo de mi hermano?

Consulte CC 1857

Ejercicio 30.

A hipoteca una finca de 100 Hectáreas en garantía de un préstamo de 200.000 de euros. Cuando faltan por devolver 100.000 euros, no puede seguir pagando el préstamo y le pide a su acreedor que se subasten 50 Hectáreas. ¿Tiene argumentos para pedirlo? Consulte CC 1860

Ejercicio 31.

¿Qué significa que los derechos reales de garantía son indivisibles?

Ejercicio 32.

Construya un ejemplo similar al de la finca de 100 hectáreas con una prenda consistente en un lingote de oro.

Ejercicio 33.

Construya un ejemplo similar al de la finca de 100 hectáreas con una prenda consistente en un paquete de acciones cotizadas en Bolsa añadiéndole los datos necesarios para liquidar la operación.

Ejercicio 34.

Consulte CC 1863, 1864 y 1865 y señale los requisitos formales de la prenda

Ejercicio 35.

¿Quién se queda con la cosa pignorada (dada en prenda)? Consulte CC 1863

Ejercicio 36.

¿Se puede usar una cosa dada en prenda? ¿Por qué? Consulte 1870

Ejercicio 37.

Consulte CC 1875 y señale los requisitos formales de la hipoteca inmobiliaria.

SECCIÓN 7. Derechos de adquisición preferente

Los derechos de adquisición preferente permiten adquirir una cosa antes que otra persona, por lo que establece una limitación a la facultad del propietario de la misma a enajenársela a quien desee.

Son derechos reales porque recaen sobre la cosa concreta.

Tuvimos anteriormente ocasión de observarlo al estudiar el contrato de arrendamiento de fincas en el Capítulo 10 Sección 4.

Allí vimos que el arrendador que quiera vender la finca tiene un plazo de tiempo para comunicarle su intención al arrendatario, el cual tiene preferencia para ser comprador.

Si no se respeta este derecho, nace el derecho de retracto para anular la venta que se hubiera realizado y restablecer sus derechos.