

2ºCUATRIMESTRE

LECCION 12 :

LA COMUNIDAD DE BIENES

LA COMUNIDAD DE BIENES

- **CONCEPTO Y PRESUPUESTOS**
- **LA COMUNIDAD ORDINARIA O POR CUOTAS**
- **FACULTADES Y DEBERES INDIVIDUALES DE LOS COMUNEROS**
- **FACULTADES COLECTIVAS**
- **CAUSAS DE EXTINCION EN GENERAL: EN PARTICULAR, LA DIVISION**

CONTINUACION : LA COMUNIDAD DE BIENES

▪ CONCEPTO :

- 1º .- Frente a la propiedad individual, el Código Civil regula “ la comunidad de bienes “ : cuando la propiedad de una cosa corresponde no a una persona sino a varias en común (cotitulares). Por tanto, no hay un solo interesado sino que hay varios.
- 2º .- Cuando lo que se tiene en común entre varios no son sólo derechos sino también deberes, esta situación de comunidad requiere cierta coordinación entre los cotitulares
- 3º .- Ello conduce a la necesidad de articular una organización que coordine posibilidades de actuación y decisión de los cotitulares para evitar colisión y lesión de intereses de los demás cotitulares.

▪ PRESUPUESTOS :

- 1º.- Unidad de objeto, lo que implica la existencia de un mismo derecho, esto es, identidad del derecho compartido (diferenciándose, por ejemplo, de las obligaciones parciarias y del usufructo)
- 2º.- Pluralidad de sujetos, personas, cotitulares (diferenciándose, por ejemplo, de las personas jurídicas, en donde el ordenamiento jurídico da tratamiento unitario a ese grupo de personas)

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

▪ LA COMUNIDAD ORDINARIA Ó POR CUOTAS:

1º.- CONCEPTO : VER ARTS. 392 Y SS. C.C.

Cada partícipe ó cada comunero ostenta una posición autónoma (una participación ó cuota que es suya, de libre disponibilidad, no pudiendo disponer de la de los demás). La suma de todas las cuotas ó participaciones recompondrá el único derecho (u objeto del derecho) tenido en común.

2º.- NATURALEZA JURIDICA : El derecho de copropiedad es un derecho real, en que el derecho de propiedad de atribución individual deja de existir cuando la cosa cae en comunidad, sustituyéndose su régimen por el de copropiedad (por una pluralidad de derechos de copropiedad).

3º.- CARACTERES :

A) Los copartícipes ó comuneros tienen la misma naturaleza (real ó personal) que ostenta el derecho tenido en común (real ó personal) . Por ejemplo, si de la propiedad ó del usufructo se trata el derecho de cada partícipe será también de derecho real ; mientras que si se trata de un crédito ó de una relación obligacional el derecho de cada partícipe (coacreedor) será de naturaleza personal.

B) De las situaciones de comunidad (independientemente de su carácter personal ó real) derivan una serie de relaciones ó vínculos personales (que son de naturaleza personal, crediticia u obligacional, como el derecho del copropietario al reembolso de lo gastado para conservar la cosa).

C) La medida de participación de cada comunero en los asuntos colectivos viene determinada en proporción a su cuota de participación .

D) Esa perspectiva colectiva se compatibiliza con el respeto a la titularidad individual de cada uno de los copartícipes sobre su derecho de participación ó cuota.

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

4º.- LA MEDIDA DE PARTICIPACION Ó CUOTA: CONCEPTO DE CUOTA.

Es una proporción relativa sobre el total del derecho tenido en común (un determinado porcentaje ó cuantía) : Es el valor del derecho de cada partícipe ó comunero .

Para su fijación : VER REGLA DEL ART. 393.2º C.C.(primero, habrá que estar al caso concreto, supletoriamente se establece una presunción de igualdad , mientras no se pruebe lo contrario.

5º FUNCIONES DE LA CUOTA.

A) Asignar un valor al derecho de cada comunero para participar tanto en los beneficios ó facultades como en las cargas ó deberes (ART. 393.1º C.C.).

B) Medida del valor del voto de cada comunero a la hora de tomar acuerdos mayoritarios.

C) Medida de la porción que corresponda a cada comunero cuando se divida la cosa común

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

6º DIFERENCIACION ENTRE COMUNIDAD ORDINARIA Y CONTRATO DE SOCIEDAD.

La sociedad es un contrato mientras que la comunidad no (más bien se trata de una situación producida como resultado de la cotitularidad). Pero a esta situación de cotitularidad se puede llegar, por ejemplo, por vía de contrato de sociedad (VER ART. 1.665 C.C.).

Ahora bien, como consecuencia de la atribución de personalidad jurídica a la sociedad, los bienes que se integran en el patrimonio social pertenecerán a la persona jurídica sociedad y no a los socios, no existiendo entonces situación de comunidad de bienes.

Sintetizando : Sociedad = cotitularidad

Sociedad # comunidad

SIN EMBARGO, SEGÚN EL ART. 1.669, “ No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros. Esta clase de sociedad se registrará por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes”. : en estos casos pues, por el contrario, los bienes sociales no se integran en el patrimonio social perteneciendo a la persona jurídica sino que pertenecerán a los consocios como cotitulares.

Ahora bien, la remisión que el citado art. hace al régimen de comunidad de bienes debe entenderse como norma de protección de terceros, quienes no están vinculados por el contrato de sociedad ; de donde se desprende que entre los socios no se aplican las normas de la comunidad de bienes ordinaria ó por cuotas sino las normas de la sociedad.(como contrato que les vincula entre sí).

VARIANTE DE LA DIFERENCIACION :

Si se crea una situación de cotitularidad (comunidad) como consecuencia de un contrato , en el que varias personas ponen en común bienes que se explotarán en interés común, es decir, una comunidad de explotación, (por lo tanto, no una mera comunidad conservativa orientada al uso de bienes comunes) el régimen aplicable será el de sociedad .

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

▪ FACULTADES INDIVIDUALES DE CADA COMUNERO SOBRE LA COSA COMUN

1º USO : VER ART.394 C.C. : se trata de régimen legal supletorio y consagra una regla de uso solidario y directo que tiene por objeto toda la cosa común ; no obstante, cada condueño puede ceder su facultad de uso a un tercero (si esta cesión es a cambio de dinero constituirá arrendamiento).

Límites facultad de uso :

- a) que las cosas se utilicen conforme a su destino (esto es, que se empleen según su naturaleza ó según el acuerdo de los partícipes).
- b) que el uso individual no perjudique el interés de la comunidad; en principio, este interés puede ser fijado por la mayoría.
- c) que el comunero usuario no impida que los demás copartícipes puedan a su vez utilizarla por entero (“ según su derecho ”).

Este RÉGIMEN LEGAL DE LA FACULTAD DE USO PUEDE , NO OBSTANTE, SER SUSCEPTIBLE DE PACTO Ó ACUERDO unánime de los comuneros (por ejem. que se determine un uso exclusivo por cada uno de ellos de una zona ó parte de la cosa en común ; ó que la cosa común sea usada sucesivamente por cada uno de ellos de forma exclusiva en turnos rotativos ; ó que el uso por entero corresponda en exclusiva a un comunero sólo ; ó incluso ceder el uso por entero a un tercero). De todos modos, en este punto, el régimen de mayoría ó de unanimidad es discutido por los autores

2º POSESION : VER PRIMERA PARTE DEL ART. 445 C.C. Posesión sobre la totalidad de la cosa común. Igual que el uso, la posesión es susceptible también de pactos. Si uno de lo comuneros posee una cosa en concepto de copropietario la posible adquisición por usucapión beneficia a todos ellos (art. 1.933 C.C.).

3º DISFRUTE : VER 1º PÁRR. ART. 393 C.C.: El reparto ó división de beneficios , rendimientos, aprovechamientos, frutos ó productos comunes y de todo tipo será proporcional a las respectivas cuotas de cada uno. Según esto cada comunero tiene la plena propiedad de los frutos ó rendimientos que le correspondan sobre la cosa común..

Jurisprudencialmente , sin embargo, se matiza que el derecho a los beneficios se entiende a los rendimientos netos, una vez descontados los gastos que hayan sido necesarios para su obtención.

Es perfectamente posible un pacto ó acuerdo entre los comuneros por el que se ceda a un tercero el derecho a percibir los aprovechamientos directos de la cosa común a cambio de un precio (ó renta, que es lo que percibirían los comuneros) .

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

- BINOMIO DEBER – FACULTAD INDIVIDUAL DE CADA COMUNERO SOBRE LA COSA COMUN :
DEBER- FACULTAD DE CONTRIBUIR A GASTOS Y ACTOS DE CONSERVACION . RENUNCIA LIBERATORIA : VER ARTS. 393 Y 395 C.C.

El mantenimiento, conservación, mejora y explotación de la cosa común provoca gastos derivados tanto de acuerdos mayoritarios como de acuerdos unánimes, todos los cuales habrán de ser sufragados por los comuneros en proporción a sus respectivas cuotas: Son los gastos voluntarios

Hay otro tipo de gastos, que son los legales (ó las cargas a las que se refiere EL ART. 393 PÁRR. 1º C.C.), por ejemplo, impuestos, tributos, seguros, indemnizaciones declaradas judicialmente por responsabilidad objetiva, todo lo cual también habrá de ser sufragados por los comuneros en proporción a sus respectivas cuotas.

Por consiguiente, si uno sólo de los comuneros ha hecho frente a cualquiera de los gastos, podrá repetir ó reclamar las cantidades dinerarias correspondientes de sus compañeros copartícipes en la proporción que corresponda (se incluye también aquí el caso en que uno de ellos, sobre la cosa ó derecho común, contraiga una deuda frente a tercero, supuesto en el que será el comunero actuante quien responda frente al tercero, salvo que medie representación ratificación).

Coherentemente con lo expuesto se desprende la facultad de todo comunero para poder exigir de sus compañeros la conservación de la cosa común y ,por consiguiente, el correspondiente deber que tiene todo comunero de contribuir a los gastos que la conservación provoca.

Renuncia liberatoria : es la. contrapartida , mediante la renuncia a su parte en la comunidad, a la obligación que recae sobre cada comunero de contribuir al pago de gastos de conservación

Efectos de la renuncia :

a) Pierde el derecho a su parte y se libera de la obligación de contribuir a los gastos; deben entenderse incluidos aquí no sólo los gastos de pura conservación, sino también gastos ó inversiones para el mejor disfrute, mejora ó administración.

b) Como consecuencia de la pérdida del derecho de participación en beneficios ó ganancias, éste acrece (ó incrementa, aumenta) a los demás partícipes ó compañeros en proporción a sus participaciones ó cuotas.

c) El renunciante deja de estar obligado a contribuir a los gastos que se efectúen en el futuro; respecto a los gastos ya realizados , la renuncia libera al renunciante, siempre que no los haya consentido y renuncie en plazo razonablemente breve.

- PLENA DISPONIBILIDAD DE CADA COMUNERO SOBRE SU CUOTA O DERECHO : ART.399 C.C. (VERLO) , lo que engloba el conjunto de facultades que estamos viendo. Individualmente considerados los comuneros sólo pueden disponer de su parte , de su derecho, y , por tanto, de cualquiera (ó de todas) de sus facultades.

El adquirente de la participación (por previa enajenación) se convierte en nuevo propietario. : De las deudas anteriores a la enajenación, y que no hayan sido satisfechas aún por el comunero transmitente ó vendedor (esto es, deudas pendientes) , se da una responsabilidad mancomunada, salvo que se pacte otra cosa (arts. 1.112 y 1.139 C..C.)

Si un comunero dispusiese de toda la cosa común sin contar con los demás , este negocio jurídico de disposición sería nulo de pleno derecho, pues este supuesto de disposición se asimilaría a un acto de alteración (art. 397 C.C.), requiriéndose para ello la disposición coordinada por todos los comuneros de sus participaciones (acuerdo unánime) en beneficio de un tercero, quien concentraría ó consolidaría para sí la titularidad plena e individual de la totalidad de la cosa.

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

- FACULTADES COLECTIVAS DE LOS COMUNEROS A EJERCITAR SOBRE LA COSA COMUN.

1º ACTOS DE ADMINISTRACION Y MEJOR DISFRUTE: VER ART. 398 C.C (sus cuatro párrafos)

El límite a la facultad de administración de la mayoría es el respeto a los derechos individuales de los comuneros, de los cuales sin su consentimiento no pueden ser privados (entre las facultades y derechos individuales de cada comunero se incluye también la de concurrir y participar en la adopción y toma de acuerdos mayoritarios).

Para la adopción de acuerdos se tendrán en cuenta las cuotas ó participaciones de los comuneros(se entiende que hay mayoría cuando la decisión es tomada por los comuneros cuyas cuotas de participación ,sumadas aritméticamente , representan más de la mitad del valor total de la cosa común participada).

Todos los comuneros(incluyendo a los ausentes y a los disidentes : PÁRR. 1º ART. 398 C.C.) habrán de contribuir, en proporción al valor de sus respectivas participaciones ó cuotas en la comunidad , a sufragar los gastos que comporten la ejecución de la decisión tomada para la administración y mejor disfrute de la cosa común : tienen la consideración de “ carga “ del art. 393 del C.C..

Si del acuerdo mayoritario resultaren deudas frente a un tercero, sólo la asumen (ó quedan vinculados económicamente) quienes votaron a favor del acuerdo.

2º ALTERACIONES DE LA TOTALIDAD DE LA COSA COMUN (VER ART. 397 C.C.) : REGLA DE UNANIMIDAD. Las alteraciones en la cosa común puede ser materiales y jurídicas (entre estas últimas, por ejemplo, actos de disposición, transmisión ,⁹ enajenación, venta, gravamen ó hipoteca)

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

- CAUSAS DE EXTINCIÓN EN GENERAL: EN PARTICULAR, LA DIVISIÓN.

1º Por causas generales de extinción de los derechos reales (pérdida de la cosa objeto del derecho , renuncia, usucapión del íntegro derecho).

2º Por causas propias de la situación de comunidad de bienes:

A) LA CONCENTRACION en un único titular (ya sea uno sólo de los comuneros ó un tercero) de la totalidad de los derechos de participación ó de las cuotas que correspondían a todos. Es automática

B) LA DIVISION : resultado del ejercicio de una facultad individual otorgada por la ley a cada comunero de poner fin a la situación de indivisión (VER PARR. 1º ART. 400C.C.).

El ejercicio de este derecho se materializa en la adjudicación de partes concretas de la cosa tenida en común, según las cuotas ó participaciones que a cada cual le correspondiese en la comunidad.

REGLA GENERAL : LA DIVISIÓN (ART. 400 C.C.). Puede ser ejercitada en cualquier tiempo y es imprescriptible.

EXCEPCIONES A LA REGLA GENERAL (aunque frecuentes en la práctica) :

a) Los copropietarios no la pueden exigir (la división de la cosa común) cuando de reali zarla resulte inservible para el uso a que se destina (ART. 401, PARR. 1º : VERLO) EJEMPLOS : CLASE.

b) Prohibiciones de dividir y pacto de indivisión : REMISION AL MANUAL / ESLO UTILIZADO / S POR LOS Y LAS ESTUDIANTES .

CONT. COMUNIDAD DE BIENES

■ FORMULAS DE DIVISION :

1º: DIVISION MATERIAL : fraccionamiento de la cosa en partes materiales, adjudicándose una porción a cada comunero en proporción exacta (homogénea) a su cuota de participación (ART. 402, PÁRR. 2 C.C.) , la cual (porción) será objeto de propiedad individual.

Si no es posible esta correspondencia exacta, cabrán compensaciones en metálico.

Caso específico : edificios cuyas características lo permitan (ART. 401, PÁRR. 2º). EJEMPLO EN CLASE.

2º DIVISION ECONOMICA: Procede tanto cuando haya acuerdo al respecto , como cuando la cosa común sea esencialmente indivisible , ó desmerezca mucho económicamente por su división ó resulte inservible para el uso a que se la destina. La indivisibilidad es una cuestión de hecho

Sólo por acuerdo unánime de los comuneros cabe adjudicar a uno sólo de ellos la cosa común entera , quien indemnizará económicamente a los demás en proporción a sus respectivas cuotas.

La forma de practicar la división es mediante la venta de la cosa común y reparto del precio en proporción a las respectivas cuotas . EJEMPLOS EN CLASE.

3º DIVISION CONVENCIONAL : De común acuerdo entre los comuneros (unanimidad) que lo sean en el momento de llevarla a cabo. No son parte en el contrato particional los acreedores y cesionarios. REMISIÓN ART. 406 C.C..

4º DIVISION POR TERCERO ARBITRO Ó AMIGABLE COMPONEDOR : Su nombramiento ha de ser realizado de común acuerdo entre todos los condueños

5º DIVISION JUDICIAL : REMISIÓN ART. 406 C.C. Y A LAS PERTINENTES NORMAS PROCESALES (PARTICIONES HEREDITARIAS)

* POSICION DE LOS TERCEROS : REMISION ARTS. 403 Y 405 C.C., : EXPLICACION EN CLASE Y A TRAVES DE CASO PRACTICO (por ejemplo, en las servidumbres, la división de la finca sirviente no afecta a la servidumbre, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda, y si es la finca dominante la que se divide entre dos ó más cada comunero puede usar por entero de la servidumbre ; ó también, el supuesto de la indivisibilidad de la prenda e hipoteca, que ya lo veremos en clase en su momento ; u otros supuestos que asimismo analizaremos

LOS DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE

- **1º EL USUFRUCTO.- EL USO Y HABITACION**
- **2º LAS SERVIDUMBRES**
- **3º LA SUPERFICIE**
- **4º EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES**

LECCION 14 :

EL DERECHO DE USUFRUCTO

**LOS DERECHOS REALES DE
USO Y HABITACION**

LECCION 14 : EL USUFRUCTO

- **CONCEPTO, MATIZACIONES, CARACTERISTICAS Y NATURALEZA**
- **CONSTITUCION : LEGAL, VOLUNTARIO Y POR USUCAPION**
- **ELEMENTOS : SUJETOS**
 - OBJETO : COSAS**
 - DERECHOS**
 - UNIVERSALIDADES**
- * **CONTENIDO :FACULTAD DE DISFRUTE Y LIMITES**
 - FACULTAD DE DISPOSICION**
 - EL USUFRUCTO CON FACULTAD DE ENAJENAR**
- * **PROTECCION JURIDICA DEL USUFRUCTUARIO**
- **OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO : ANTES, DURANTE Y AL TERMINAR EL USUFRUCTO**
- **SITUACION JURIDICA DEL NUDO PROPIETARIO**
- **LA EXTINCION DEL USUFRUCTO : CAUSAS**
- **LOS DERECHOS REALES DE USO Y HABITACION**

EL USUFRUCTO (CONT.)

* CONCEPTO, CARACTERISTICAS Y NATURALEZA JURIDICA: VER EL ART. 467 C.C.

Derecho real de duración esencialmente temporal (el valor económico de la nuda propiedad radica precisamente en la expectativa de convertirse de nuevo en propietario pleno una vez finalizado el usufructo) que recae sobre cosa ajena, y que supone las más amplias facultades de disfrute (aprovechamiento y rendimiento económico de la cosa usufructuada) sin alterar su sustancia.

Concurren varios derechos distintos sobre el mismo objeto, cada uno de los cuales pertenece a un titular diferente. EJEMPLO EN CLASE. Poder directo, inmediato, eficacia erga omnes y limitativo del dominio

- MATIZACIONES : ACERCA DE “ OBLIGACION DE CONSERVAR FORMA Y SUSTANCIA “ : En verdad este requisito no parece que sea imprescindible, pues el art. 467 C.C. permite que la ley ó el título de constitución autoricen al usufructuario a disponer de la cosa usufructuada :
El usufructo de COSAS CONSUMIBLES (art. 482 C.C.: VERLO) : EJEMPLO Y EXPLICACION EN CLASE (para un sector doctrinal no hay aquí verdadero usufructo, sino transmisión de propiedad al usufructuario, que tiene obligación de devolver “ otro tanto de la misma especie y calidad”).

* CONSTITUCION DEL USUFRUCTO (ART. 468 C.C.) :

A) Usufructo LEGAL :Nace por imperativo legal. Hoy en día en el Código Civil sólo subsiste el del cónyuge viudo (VER ARTS. 834C.C. Y SS. REMISION DERECHO SUCESIONES).

B) Usufructo VOLUNTARIO : Por negocio jurídico, tanto inter vivos como mortis causa, y tanto por acto de liberalidad como por acto oneroso. En cualquier caso supone un acto de gravamen ó de disposición por parte del propietario, y cabe hacerlo a término inicial ó final, puramente ó bajo condición suspensiva ó resolutoria (art. 469 C.C.).

Por negocio inter vivos puede constituirse ó bien atribuyendo (disponiendo del) el usufructo y conservando la nuda propiedad, ó bien transfiriendo (disponiendo de) la nuda propiedad y conservando el constituyente el usufructo .

C) Usufructo POR USUCAPION (ART. 468 EN RELACIÓN CON 609.3º Y 1.930 C.C.): SE APLICAN REGLAS GENERALES QUE YA CONOCEMOS. El que posee con pretensión de usucapir lo hace en concepto de usufructuario.

* ELEMENTOS :

A) SUJETOS : USUFRUCTUARIO Y NUDO PROPIETARIO : CAPACIDAD Y DURACION (según personas físicas ó jurídicas) ; PLURALIDAD DE USUFRUCTUARIOS (usufructo y llamamientos sucesivos) ;
REMISION AL CODIGO CIVIL (entre otros, arts. 469, 513, 515, 521, 781...) Y AL MANUAL / ES QUE SE UTILICE / N POR LOS Y LAS ESTUDIANTES

CONT. USUFRUCTO

- OBJETO DEL USUFRUCTO: (COSAS, DERECHOS, UNIVERSALIDADES)

1) COSAS : a) apropiables ; b) que estén en el comercio ; c) que sean susceptibles de utilidades; d) pueden ser objeto tanto cosas corporales (ya sean bienes muebles ó inmuebles) como incorporeales; e) pueden recaer sobre la cosa en su conjunto ó sólo sobre parte

_2) DERECHOS : (VER AR. 469 C.C.).

a) Usufructo de créditos : especialidad: no

recae sobre una cosa sino sobre una

prestación (pero no sobre cualquier prestación), por lo que no cabe conceptuarlo como derecho real; sin embargo, sí que se dan ciertas notas

propias del derecho real (la eficacia real, absolutividad ó

“ erga omnes “) : esto se manifiesta con mayor claridad en los casos de cesión de créditos usufructuados.

En cualquier caso será necesario que sea susceptible de obtenerse

rendimiento económico (por ej. devengo de intereses , ó percepción de rentas arrendaticias : frutos civiles) : es por ello , por ejemplo que el párr. 2 del art. 507 C.C. se refiera a usufructuarios facultados para exigir un capital (suma de dinero) . EXPLICACION Y EJEMPLIFICACION EN CLASE . VER ARTS. 475 Y 507 DEL C.C.

b) Usufructo de derechos reales : usufructo sobre usufructo, usufructo de nuda propiedad : No regulados en el C.C. REMISION MANUAL / ES UTILIZADO / S Y EXPLICACION EN CLASE

No pueden ser objeto de usufructo los derechos reales de uso y habitación (por su carácter personalísimo), las servidumbres prediales (por el carácter de inseparabilidad del fundo sirviente respecto del dominante : sí , en cambio, se puede beneficiar el usufructuario de una finca dominante , porque ésta no está gravada) y tampoco los derechos reales de garantía (por su accesoriedad respecto al crédito garantizado, aunque sí cabe usufructuar el crédito que lleva aparejado el derecho real de garantía).

El art.486 C.C. sí establece el usufructo de una acción procesal de carácter real: VER CÓDIGO CIVIL , MANUAL/ ES QUE SE UTILICE / N Y EXPLICACIONES EN CLASE

17

El art.490 , relacionado con el 405 , ambos del C.C. (VERLOS) : Regula el usufructo de la cuota ó porción de una cosa poseída en común, y ello en conexión con la facultad del art. 399

CONT. USUFRUCTO

- 3) UNIVERSALIDADES (EL USUFRUCTO DE UN PATRIMONIO Y DE UN PATRIMONIO HEREDITARIO. VER ARTS. 506 Y 510 C.C.: Posibilidad de que el usufructo recaiga sobre todo un patrimonio ó toda una herencia ó parte alícuota de ella . El art. 506 C.C. resuelve el problema del pasivo (deudas del patrimonio)

* CONTENIDO DEL USUFRUCTO : Las normas del C.C. juegan con carácter supletorio (art. 470 C.C. : VERLO).

1.-FACULTAD DE DISFRUTE (ejem. el usufructuario de una finca rústica la disfrutará percibiendo sus frutos; el usufructuario de un cuadro famoso, viéndolo todos los días colgado en su pared ; el usufructuario de un piso habitándolo y disfrutando de él) : art. 467 en relación con el art. 479 C.C. : VERLOS (el usufructuario, por ejemplo, podrá servirse , disfrutar y obtener beneficios de la parte añadida a la cosa principal que tenía en usufructo, en el supuesto de accesiones con que se acrezca el contenido material de esa cosa)

A) Posesión : la regulación del usufructo presupone obviamente la posesión de la cosa usufructuada (difícilmente podría disfrutar el usufructuario de una cosa que no poseyese).

B) Obtención de los frutos : VER ART. 471 EN RELACION CON ART. 351. 1 Y 2 C.C.). La solución del art. 471 respecto del tesoro oculto es porque el tesoro no tiene la consideración de fruto ó producto del terreno.

Respecto a los frutos naturales e industriales arrancados, “se entienden percibidos (obtenidos, adquiridos) desde que se alzan ó separan” (art. 451.2).- “ El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles, de los bienes usufructuados” (art. 471 C.C.) ; respecto a los frutos civiles se aplica el art. 474 C.C., , esto es, se entienden percibidos por días según el tiempo que haya durado el usufructo – prorratedos en proporción al tiempo....- - (igual que el art. 451.3 que vimos al tratar de la liquidación del estado posesorio en cuanto al régimen de frutos civiles; por lo tanto , reproducimos mismo ejemplo que dimos en clase en ese momento, y que no es otro más que una adaptación ilustrativa del art. 473 del C.C.).

Respecto a los frutos naturales e industriales pendientes y a sus gastos : REMISION ART. 472. 1,2 3 (observar diferencia , en cuanto a los gastos hechos, , entre el párr. 3 del art. 472 y el párr. 1 del art. 452 C.C. : previsto este último para cualquier supuesto en general de liquidación del estado posesorio).

Derechos de terceros, en materia de frutos, adquiridos al comenzar ó al terminar el usufructo : REMISION ART. 472. 4 C.C. (por ej, entre otros, los derechos del arrendatario a quien le alquiló, ya sea el nudo propietario ó el usufructuario, unas determinadas tierras).

CONT. USUFRUCTO

E) LIMITES A LA FACULTAD DE DISFRUTE DEL USUFRUCTUARIO : VER ART. 467, 487 Y 489 C.C. , QUE TIENEN EN COMÚN “ LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR FORMA Y SUSTANCIA “, NI “ALTERARLA “ (respecto a límites correspondientes a los poderes del usufructuario) ó “no alterar forma ni sustancia “ (en cuanto a los límites que restringen los poderes del propietario) . SE TRATA, EN DEFINITIVA, DE UN LIMITE CONSUSTANCIAL CON EL CARÁCTER ESENCIALMENTE TEMPORAL DEL DERECHO REAL DE USUFRUCTO.

SIGNIFICADO CORRECTO DE ESTE LIMITE : No hacer nada que menoscabe ó disminuya la potencia fructífera de la cosa, lo que implica el deber de explotarla ordenadamente, sin que disminuya su valor económico así como el mantenimiento de su destino económico (ya sea derivado de su naturaleza objetiva, ya sea derivado de un acto de destinación del propietario, ó ya sea fijado en el título constitutivo del usufructo) .

2.- FACULTAD DE DISPOSICION (TANTO DEL USUFRUCTO VOLUNTARIO, COMO DEL LEGAL , COMO DEL CONSTITUIDO POR USUCAPION) POR PARTE DEL USUFRUCTUARIO :

¡ OJO ! : EN ESTE MOMENTO NO NOS ESTAMOS REFIRIENDO A LA FACULTAD DE ENAJENAR LA COSA USUFRUCTUADA (U OBJETO USUFRUCTUADO) , SINO A LA DE DISPONER DEL DERECHO DE USUFRUCTO EN SI MISMO CONSIDERADO (COMO UN TODO) . Ver art. 480 C.C.: ”..... Y enajenar su derecho de usufructo , aunque sea a título gratuito....”.

Cabe que el usufructuario transmita a otro su derecho de usufructo a cambio, por ejem. de un precio, ó de otra cosa cualquiera, ó incluso que lo haga sin exigir ningún tipo de contraprestación al cesionario. En estos casos, el adquirente (cesionario) pasará a convertirse en el nuevo usufructuario, y como nuevo titular del derecho real será el que posea, goce y disfrute de la cosa, aunque , eso sí, el carácter vitalicio del derecho de usufructo hará que su duración dependa de la vida del transmitente (cedente) y no de la vida del cesionario (nuevo usufructuario).

Su poder de disposición abarca tanto la enajenabilidad como LA HIPOTECA DE SU DERECHO DE USUFRUCTO :

Por último, en esta línea, el ART. 107. 1 LEY HIPOTECARIA (VERLO) permite al usufructuario hipotecar su derecho de usufructo (cualquier usufructo es hipotecable, incluso el del cónyuge viudo), de modo que el acreedor hipotecario, en caso de incumplimiento de la obligación principal garantizada con esa hipoteca, podrá promover la enajenación no ya de la cosa usufructuada sino del propio derecho en sí mismo. Ahora bien, HABRÁ QUE TENER EN CUENTA LA LIMITACIÓN TEMPORAL QUE LE VIENE IMPUESTA A LA HIPOTECA POR EL ART. 107.-1º L.H. (VERLO)

USUFRUCTO .- CONT.

3.- EL USUFRUCTO CON FACULTAD DE ENAJENAR LA COSA USUFRUCTUADA : Es legalmente posible al amparo del principio de autonomía de la voluntad, concretado en este caso en el último inciso del art.467 C.C. ("..... A no ser que el título de su constitución.... autoricen otra cosa ", NORMALMENTE UTILIZADO PARA CUANDO EL USUFRUCTUARIO SE ENCUENTRE EN SITUACIÓN DE ESTADO DE NECESIDAD.

Si se extinguiere por alguna causa el derecho de usufructo sin que el usufructuario haya dispuesto (ó enajenado) del bien en cuestión , éste tendrá que restituirse al propietario, y no pasará a los herederos del usufructuario.

Además , a no ser que otra cosa se estableciere en el título constitutivo, lo que el usufructuario obtenga a cambio de la enajenación ó disposición de la cosa usufructuada pasará a ser objeto de usufructo (aplicando aquí el principio de la subrogación real).

En cuanto que esta facultad del usufructuario limita la propiedad es natural que haya de INTERPRETARSE DE FORMA RESTRICTIVA.

La jurisprudencia tiene declarado que , si otra cosa no se establece en el título constitutivo, NO HACE FALTA QUE EL USUFRUCTUARIO PRUEBE SU SITUACIÓN DE ESTADO DE NECESIDAD. SIN EMBARGO CABE IMPUGNACIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO debido a dolo ó abuso del derecho por el usufructuario (conductas que deberían ser probadas por el impugnante propietario), : en consecuencia, aquél (el propietario) quedaría legitimado para solicitar judicialmente la nulidad de ese negocio jurídico, ó para exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios en caso de que el ó los adquirente /s fuera / n de buena fe.

* PROTECCION JURIDICA DEL USUFRUCTUARIO : le competen acciones por las que se reconozca su derecho y pretendan poner fin a una determinada perturbación ó molestia de su derecho . Así, por ejemplo, la acción negatoria, frente a quien pretende ser titular de un determinado derecho real sobre el usufructo ; la acción confesoria, frente al nudo propietario que desconozca ó perturbe el ejercicio del derecho de usufructo ; ó las acciones sumarias posesorias, en cuanto poseedor que es. ADEMÁS , VER ART. 512 C.C. : norma de distribución entre el propietario y el usufructuario de los gastos del proceso.

USUFRUCTO.- CONT.

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO :

A) ANTES DE ENTRAR EN EL GOCE DE LOS BIENES (OBLIGACIONES PREVIAS DEL USUFRUCTUARIO FIANZA E INVENTARIO

Su importancia muchas veces es más teórica que real, ya que ES MUY FRECUENTE DISPENSAR AL USUFRUCTUARIO DE LAS OBLIGACIONES DE INVENTARIO Y FIANZA (ART. 493 C.C.). ADEMÁS EL ART. 492 C.C. VACÍA EN GRAN MEDIDA DE VALOR ESTAS OBLIGACIONES AL CONTEMPLAR SITUACIONES EN QUE LA OBLIGACIÓN DE PRESTAR FIANZA NO ES APLICABLE : USUFRUCTUARIOS QUE QUEDAN EXIMIDOS DE ESTA OBLIGACIÓN.

VER EL ART. 491, N° 1 Y 2 C.C. Debemos precisar que el término fianza se utiliza de forma genérica (como garantía ó afianzamiento de las obligaciones que competen al usufructuario) y no en un sentido estricto, RAZON POR LA CUAL SERVIRÁ CUALQUIER TIPO DE GARANTIA, PERSONAL Ó REAL

La cuantía de la fianza será fijada, en primer lugar, por acuerdo de las partes ; y a falta de éste habrá de ser fijada por los Tribunales. En este sentido debemos dar cuenta de la S.T.S. de 4 de Julio 2.006 (Fundamento de Derecho 4º), en donde se clarifica que la cuantía de la fianza debe estar referida al valor de los bienes dados en usufructo en el momento de constitución del usufructo.

Además el art. 493 del C.C. plantea la generalización de la dispensa de las obligaciones de inventario y fianza , conforme al sentido práctico y el conocimiento de la realidad, Esta dispensa puede hacerse tanto al constituirse el usufructo como posteriormente, y será eficaz tanto si es expresa como deducida de hechos concluyentes e inequívocos.

SITUACIÓN QUE SE ORIGINA POR LA CONSTITUCIÓN DE UN USUFRUCTO MIENTRAS QUE EL USUFRUCTUARIO NO PRESTE LA FIANZA EN LOS CASOS QUE DEBA DARLA : ARTS. 494 Y 495 C.C. : por una parte intentan sustituir a la fianza y , por otra parte, garantizan al usufructuario la obtención de los rendimientos de los bienes usufructuados.

Según la doctrina estos arts. C.C. son la lógica consecuencia de lo que se desprende del art. 491 del C.C., en el sentido que el usufructuario mientras no preste fianza no puede exigir al propietario (ó sucesores) la entrega ó goce directo de los bienes usufructuados, independientemente de que ya hubiese nacido con anterioridad el derecho a los frutos debido al nacimiento del propio título constitutivo del derecho de usufructo.

Nada prevé el Código respecto del incumplimiento por parte del usufructuario de la obligación de inventario, puesto que los arts 494 y 495 C.C. se refieren exclusivamente a la fianza.: Existe discrepancia doctrinal respecto a su posible aplicación por analogía.

B) DURANTE EL EJERCICIO DEL DERECHO DE USUFRUCTO (UNA VEZ ENTRA A POSEER LOS BIENES USUFRUCTUADOS EL USUFRUCTUARIO) : RELACIÓN Y REMISION A ARTS. C.C. : 497 (el incumplimiento de este deber constituye mal uso de la cosa usufructuada , disciplinada en el art. 520 C.C.), 500, 501, 504, 511.

Refiriéndonos en concreto a las mejoras necesarias ó reparaciones ordinarias del art. 500 C.C. éstas se distinguen de aquellos deterioros que no son necesariamente objeto de reparación, esto es, aquellas cosas usufructuadas que se deterioran poco a poco por el uso, y que basta con devolverlas al concluir el usufructo en el estado en que se encuentren (ART. 481 C.C.) por tratarse de deterioros que no son indispensables para su conservación (ejemplo, el desgaste normal de las ruedas del automóvil usufructuado).....PAG. 19 DE ESTOS ESQUEMAS

¡ OJO ! LA OBLIGACION DERIVADA DEL ART. 504 LO VEREMOS EN CONEXIÓN CON LA OBLIGACION PROPIETARIO ART. 505 EN LA PAG. SIGUIENTE

CONT. USUFRUCTO

C) OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO AL TERMINAR EL USUFRUCTO:

EN PRINCIPIO, DEVOLVER Ó RESTITUIR DE FORMA INMEDIATA (UNA VEZ PRODUCIDA LA CIRCUNSTANCIA QUE PRODUZCA LA TERMINACIÓN DEL USUFRUCTO) AL PROPIETARIO LA COSA OBJETO DE USUFRUCTO, A SALVO DERECHO DE RETENCIÓN QUE LE CORRESPONDE (ART. 522 C.. : VERLO). Hemos de relacionar , en cuanto al derecho de retención, las reparaciones extraordinarias del art. 502, párrfs. 2 y 3 C.C. con los gastos ordinarios de cultivo, simientes... a los que alude el párr. 3 del art. 472 C.C (ver, en cuanto a éste último, lámina nº 18).

Dicho derecho de retención garantiza al usufructuario el cobro de los desembolsos , ó créditos, que una vez terminada la liquidación de cuentas entre usufructuario y nudo propietario resulten a favor de aquél.

En cuanto a que “ Verificada la entrega, se cancelará la fianza ó hipoteca “ NO ES EXACTAMENTE ASI, PUESTO QUE LA FIANZA SE PRESTA POR EL USUFRUCTUARIO COMO GARANTIA DEL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES, Y POR TANTO, LA ENTREGA DE POR SI NO EXTINGUE LAS RESPONSABILIDADES EN QUE HAYA PODIDO INCURRIR (por ejemplo, desperfectos en la cosa por dolo ó negligencia) : ASI ES QUE LA FIANZA DEBERÁ SUBSISTIR, Y NO SE CANCELA CON LA ENTREGA, HASTA LA COMPLETA SATISFACCIÓN DE RESPONSABILIDADES.

- SITUACION JURIDICA DEL NUDO- PROPIETARIO :

CONSERVA UN AMBITO DE PODERES, FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE COEXISTEN CON LOS DEL USUFRUCTUARIO . Por ejemplo : arts. 489, 595, (ambos del C.C.), art.107, 2, LEY HIPOTECARIA, Y OTRA VEZ C.C. . : ARTS 501, 502, 503 Y 505 : VERLOS TODOS ELLOS.

CONT. USUFRUCTO

▪ CAUSAS DE EXTINCION : ART. 513 C.C.:

1º MUERTE DEL USUFRUCTUARIO : Consecuencia natural del carácter vitalicio del derecho de usufructo, a salvo excepciones, con sus límites, de los usufructos sucesivos (remisión final de la lámina 16 de estos esquemas). En cuanto a los usufructos simultáneos (ó cousufructo), ver art. 521

2º VENCIMIENTO DEL PLAZO POR EL QUE SE CONSTITUYO Ó CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA CONSIGNADA EN EL TITULO CONSTITUTIVO .

3º POR LA REUNION DEL USUFRUCTO Y LA PROPIEDAD EN UNA MISMA PERSONA (CONSOLIDACION):
por ejemplo, uno de ellos hereda al otro ; ó le compra su derecho de nuda propiedad ó de usufructo).

4º POR LA RENUNCIA DEL USUFRUCTUARIO : con los límites del art. 6. 2 C.C. (renuncia en fraude de acreedores (rescindible), y la previsión del art. 107. 1º de la Ley Hipotecaria, en caso de renuncia del usufructuario que ha hipotecado su derecho de usufructo (ver final lámina 20 de estos esquemas).

5º POR LA PERDIDA TOTAL DE LA COSA OBJETO DEL USUFRUCTO (ver un ejemplo concreto al efecto en el párr. 2 del art 499 C.C.) :

Si la pérdida fuere parcial, el usufructo continuará en la parte restante. Si la pérdida de la cosa es imputable al propietario, éste tendrá que indemnizar al usufructuario, al igual que éste a aquél en el mismo caso.

La pérdida puede ser física (por ejemplo, maremoto que destruye el chalé en primera línea de playa, derrumbe de un inmueble urbano como consecuencia de una explosión de gas) ó jurídica (el chalé en cuestión ha de ser derruido por imponerlo así la Ley de Costas, ó un edificio debe demolerse como consecuencia de una grave infracción urbanística).

Concreción de una pérdida parcial de cosa usufructuada (pérdida física de edificación sobre finca - extensión ó parcela de terreno, esto es suelo, - también usufructuada) : en el art. 517 C.C. (verlo).

6º POE RESOLUCION DEL DERECHO DEL CONSTITUYENTE : NO SE REFIERE A LA CAUSA 2ª DE EXTINCION SINO A LA EXPROPIACION FORZOSA DEL BIEN OBJETO DE USUFRUCTO : SI LA EXPROPIACIÓN ACARREA LA PERDIDA DE LA MISMA PROPIEDAD (Y QUEDA POR TANTO RESUELTO EL DERECHO DEL CONSTITUYENTE) EL USUFRUCTO DEBE QUEDAR TAMBIEN EXTINGUIDO. En estos casos EL ART. 519 C.C. (VERLO) impone al nudo propietario la obligación de tener que escoger entre dos posibilidades.

7º POR PRESCRIPCION EXTINTIVA: ESTO ES , SE EXTINGUE POR EL NO USO DURANTE 6 AÑOS SI RECAE SOBRE MUEBLES Y 30 AÑOS SI RECAE SOBRE INMUEBLES (ARTS. 1.962 Y 1.963)

FIN DE LA LECCION 14 : LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

- DERECHO DE USO : en la práctica hoy en día constituye un anacronismo. SE DIFERENCIA DEL USUFRUCTO en que el usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos, naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados. MIENTRAS QUE EN EL DERECHO DE USO SON LAS NECESIDADES DEL USUARIO Y DE SU FAMILIA LAS QUE MARCAN LA MEDIDA DE APROVECHAMIENTO, Y , EN CONSECUENCIA, NO PUEDE OBTENER BENEFICIOS MAS ALLÁ. Por su cercanía a la necesidad absoluta es un derecho sólo utilizable por sus titulares (PERSONALÍSIMO, E INTRANSMISIBLE : NO CABE ARRENDARLO, NI TRASPASARLO, NI HIPOTECARLO)
- DERECHO DE HABITACION : OTORGA A SU TITULAR LA FACULTAD DE OCUPAR EN CASA AJENA LAS HABITACIONES NECESARIAS PARA SÍ Y PARA LAS PERSONAS DE SU FAMILIA. DADO EL GRAVÍSIMO PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD , TIENE APLICACIÓN cuando se desea asegurar a una persona el derecho con carácter vitalicio ó duradero (por ejemplo, en casos de separación ó divorcio, ó para proteger a personas con discapacidad ,constituyendo en este último caso un derecho de habitación por testamento, favoreciendo con una legítima a persona discapacitada que estuviere conviviendo con el fallecido). Al igual que el derecho de uso, por su cercanía a la necesidad absoluta, SE TRATA DE UN DERECHO PERSONALÍSIMO e intransmisible (NO CABE ARRENDARLO, TRASPASARLO, NI HIPOTECARLO.
- REGIMEN JURIDICO COMUN : En primer lugar, por lo dispuesto en su título constitutivo ; en segundo lugar, por lo dispuesto en los arts. 523 a 528 C.C ; y subsidiariamente, por las disposiciones establecidas para el usufructo, en cuanto no se opongan a lo específicamente ordenado por el C.C. para los derechos del uso y habitación.
Tal como dijimos antes, son derechos personalísimos e intransmisibles
En cuanto a las obligaciones del usuario y habitacionista , REMISION AL ART. 527 C.C.

LECCION 15 : LAS SERVIDUMBRES

- CONCEPTO. EXPLICACION.
- CARACTERISTICAS.
- CLASIFICACIONES :

1º : PREDIALES Y PERSONALES

2º POSITIVAS Y NEGATIVAS : DESCRIPCION, EXPLICACION Y REMISION A SERV. DE VISTAS

3º CONTINUAS Y DISCONTINUAS : EJEMPLOS EN CLASE

4º APARENTES Y NO APARENTES : EJEMPLOS EN CLASE

5º POR SU CONSTITUCION :A) LEGALES

B) CONSTITU. NEGOCIAL Ó VOLUNTARIAS

C) CONS. POR USUCAPION

D) CONS. POR SIGNO APARENTE (ART 541)

- ESPECIFICO TRATAMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS
- SUJETOS Y CONTENIDO
- CAUSAS DE MODIFICACION Y EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES

CONT. LECCION

SERVIDUMBRES

▪ CONCEPTO, EXPLICACION

Una servidumbre ES UNA CARGA Ó GRAVAMEN QUE RECAE SOBRE UNA FINCA EN PROVECHO Ó BENEFICIO DE OTRA DE FORMA TENDENCIALMENTE INDEFINIDA Ó PERPETUA(cabe constituir servidumbres a plazo ó bajo condición). EN PRINCIPIO, LA PROPIEDAD SE PRESUME LIBRE, lo que quiere decir que quien quiera alegar la existencia de una carga ó gravamen sobre otra finca, ó que ésta deba soportar , lo habrá de probar (la propiedad se presume libre mientras no se pruebe lo contrario).

VER EL ART. 530 C.C (DEFINICIÓN DE SERVIDUMBRE PREDIAL).

SUPUESTO TIPO (SERVIDUMBRE DE PASO) puede servir PARA EXPLICARLO : FINCAS ENCLAVADAS (encerradas) ENTRE OTRAS AJENAS SIN PODER ENTRAR NI SALIR EN ELLAS POR CAMINO PUBLICO, CUYO DUEÑO PUEDE EXIGIR DEL DE LAS INTERMEDIAS LA CONSTITUCION DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO PARA PASAR POR ELLAS Y LLEGAR A LA SUYA (Y ASI PODERLA USAR CONFORME A SU DESTINO AGRICOLA, INDUSTRIAL...). VER ART. 564 C.C.. Facultad de exigir : no sólo al propietario, también al usufructuario, usuario... (interpretación jurisprudencial)

Por camino público no sólo se entiende camino, vereda, carretera, sino también (jurisprudencia) vía fluvial (ríos...).

LA EXISTENCIA Ó NO DE INDEMNIZACIÓN por permitir el paso dependerá del carácter continuo ó discontinuo (esporádico) del uso (de la servidumbre) . La cuantía indemnizatoria : REMISIÓN ART. 564, PÁRRFS. 2 Y 3

La servidumbre de paso , aunque supone atender las necesidades del titular del predio dominante, LO HABRÁ DE HACER PERTURBANDO LO MENOS POSIBLE AL DEL PREDIO SIRVIENTE (VER ARTS. 565 Y 566 DEL C.C.) .

EL ART. 567 CONTEMPLA UN CASO DE OBLIGACIÓN DE DAR PASO SIN INDEMNIZACIÓN DERIVADA DE NEGOCIO JURÍDICO ONEROSO (VERLO Y EXPLICARLO EN CLASE) ; caso inverso : es el enajenante quien transmite la propiedad de alguna de las fincas adyacentes quedándose él con la finca enclavada (solución análoga a la del art. 567 C.C.).

SUPUESTO ESPECÍFICO DE SERVIDUMBRE DE PASO CON CARÁCTER TRANSITORIO : ART. 569 (verlo)

CONT. LECCION

SERVIDUMBRES

■ CARACTERISTICAS :

1º Derecho real limitativo de la propiedad : poder inmediato y absoluto

2º Recae sobre cosa ajena

3º Objeto : bien inmueble por naturaleza

4º Derecho real limitativo de goce, que puede consistir en las utilidades, provechos ó beneficios que el predio sirviente pueda proporcionar al dominante(pero sin vaciar el contenido económico de la propiedad del fundo sirviente)

5º La utilidad puede ser actual ó potencial, pero ha de existir siempre.

6º Tendencia a la perpetuidad ó a constituirse como indefinidas, aunque cabe perfectamente servidumbres a plazo ó bajo condición (salvo pacto en contrario, las prediales se presumen perpetuas ó indefinidas en el tiempo).

7º Inseparabilidad (ART. 534 C.C. : VERLO) de las servid. prediales, y de fácil explicación : en clase. Esta característica , en toda su plenitud ó extensión, no se da en las servidumbres personales porque por definición en éstas no existe fundo dominante (los beneficiarios son personas , no fincas) : si acaso , en las serv. personales habrá inseparabilidad respecto a los fundos ó fincas sirvientes (a los que pasivamente pertenecen las servidumbres).

El derecho de servidumbre no se puede disponer, enajenar ó transmitir , sin al propio tiempo disponer, enajenar ó transmitir la correspondiente finca dominante ó sirviente. sobre la que recae dicho derecho de servidumbre. En este sentido, CONSULTAR TAMBIÉN EL ART. 108, 1º L.H.

La expresión “ ... son inseparables de la finca a que activa ó pasivamente pertenecen “ nos remite al epígrafe de los sujetos de las servidumbres (propietario, copropietario, usufructuario, usuario...).

8º Indivisibilidad (ART. 535 : VERLO). De fácil explicación : en clase

CONT. LECCION

SERVIDUMBRES

■ CLASIFICACIONES :

1º PREDIALES Y PERSONALES.

BÁSICAMENTE LAS PREDIALES YA LAS HEMOS VISTO EN LAS LAMINAS 27 Y 28. AHORA NOS VAMOS A CENTRAR EN LAS PERSONALES

SERVIDUMBRES PERSONALES (ART. 531 C.C.) : DISTINCIÓN CON LAS PREDIALES: en éstas será titular el que en cada momento sea propietario del fundo dominante ; por el contrario, en las servidumbres personales NO EXISTE FUNDO DOMINANTE Y EL TITULAR SERÁ UNA PERSONA Ó PERSONAS DETERMINADAS QUE OBTIENE / N BENEFICIO Ó PROVECHO.

EJEMPLOS DE SERVIDUMBRES PERSONALES: “.....el vendedor y los herederos de la casa se reservan el derecho a ocupar el balcón y ventanas del piso primero de dicho edificio para presenciar festejos.....” (es lo que se ha dado en denominar derecho de balcón) ; ó un Ayuntamiento ejercita una servidumbre personal consistente en utilizar la casa de enfrente , en los festejos locales, para usarla como toril ó burladero ; ó la instalación de anuncios luminosos en los edificios; ó los llamados derechos de palco ó butaca en los teatros

Podemos comprobar que jurídicamente son figuras del pasado, CUYOS FINES ECONÓMICOS SE CONSIGUEN EN LA ACTUALIDAD UTILIZANDO OTRAS FIGURAS Ó CATEGORÍAS JURÍDICAS. De hecho la práctica actual se prefiere recurrir a la figura del arrendamiento en sus diversas modalidades, ó contratos de abono en recintos deportivos, ó de espectáculos varios.

EN EL CÓDIGO CIVIL ENCONTRAMOS COMO SERVIDUMBRE PERSONAL LA DE PASTOS, LEÑAS Y APROVECHAMIENTOS FORESTALES DEL ART. 600 (VERLO) : CONSISTE en el derecho que se concede a una persona para aprovechar los pastos , leñas u otros productos forestales, de un fundo ajeno (predio sirviente) : v a la recíproca.

SERVIDUMBES (CONT. SERVID. PERSONALES)

* GUARDA ANALOGÍA CON LA FIGURA DE LOS DERECHOS REALES DE USUFRUCTO Y USO Y HABITACIÓN ; LA DIFERENCIA ESTIBARIA EN QUE MIENTRAS QUE EN EL USUFRUCTO SE DA UN APROVECHAMIENTO LO MÁS AMPLIO POSIBLE, EN LA SERVIDUMBRE PERSONAL SE DA UN APROVECHAMIENTO LIMITADO (no obstante , debe apreciarse que el propio título constitutivo, al amparo del principio de libre autonomía de la voluntad, puede establecer un usufructo limitado, e igualmente hay que tener en cuenta como matización a la afirmación de partida que el uso y habitación son derechos reales de aprovechamiento limitado) .

* RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES :

A) Constitución, modificación y extinción : las normas sobre constitución, modificación y extinción de las servidumbres prediales son aquí también aplicables respecto a las personales (con la excepción, si acaso , de la constitución por vía de usucapión , pues las servidumbres personales son normalmente discontinuas(art. 539 C.C.)) .

B) Ya dijimos, respecto a la característica de la inseparabilidad de las servidumbres, que ésta no es de aplicación a las servidumbres personales (art. 534 C.C.), pues aquí por definición no existe predio dominante .

Por lo tanto, la regla general, en cuanto a las servidumbres personales, es la transmisibilidad y , por tanto, también , son susceptibles de hipoteca , aun cuando su título constitutivo pudiera establecer la intransmisibilidad total ó parcial de la servidumbre personal.

C) Es evidente, en cuanto a la duración de la servidumbre personal, que el título constitutivo puede determinar que se establezca en consideración a una persona determinada (y , en consecuencia, de carácter vitalicio),; no obstante, puede defenderse , en la medida que se encuentra sistemáticamente localizado y regulado en el Código Civil dentro del Título “De las Servidumbres” la consideración de tendencialmente perpetuas ó indefinidas .

CONT. CLASIFICACION DE SERVIDUMBRES

2º POSITIVAS Y NEGATIVAS (ART. 533 : VERLO). PESE AL TENOR LITERAL DE LA SERVIDUMBRE NEGATIVA CONTENIDA AL FINAL DEL ART. 533 (pues en realidad ya sabemos que característica general de cualquier derecho real es el deber de terceros de abstenerse de realizar actos que puedan perturbar el ejercicio del mismo por el titular del derecho real, y , por consiguiente (en un supuesto –tipo aplicable a las explicaciones sobre servidumbres) , el propietario de la finca sirviente en una servidumbre de paso, por ejemplo, está obligado a no impedir (lo que en otro caso, sí le sería lícito, por ejemplo construir un muro de hormigón infranqueable que impidiera ó dificultara extraordinariamente el paso) el ejercicio del derecho de paso (por su finca gravada) por quien es titular de la servidumbre), SE HA LLEGADO A CONSENSUAR EN LA DOCTRINA QUE LA DISTINCION EN DEFINITIVA DEPENDE DE QUE EXISTA Ó NO UN HECHO Ó ACTO QUE DEBA SOPORTAR EL TITULAR DEL PREDIO Ó FINCA SIRVIENTE (aplicación de lo dicho lo encontramos en la argumentación de la SERVIDUMBRE DE VISTAS : REMISION).

Ejemplos de servidumbres positivas : instalación de tubos para extracción de humos ó gases que ocupen terrenos ajenos, servidumbre de paso....

Además téngase en cuenta (en las servidumbres positivas) la contradicción conceptual que supone entre “.... una obligaciónde hacerla por sí mismo” (ver definición de servidumbre positiva del art. 533 C.C.) y la noción jurídica de servidumbre (tal y como nosotros la hemos contemplado de utilidad ó servicio que se obtiene de un predio) ; no obstante lo cual, es cierto que caben prestaciones accesorias (art. 599 C.C.) que consisten en un “ hacer” a cargo del titular del predio ó finca sirviente (por ej. que se hubiese obligado al constituirse la servidumbre a realizar y costear obras necesarias de reparación y conservación en el camino, vía, carretera, río... `por ejemplo

CONT. CLASIFICACION DE SERVIDUMBRES

3º CONTINUAS Y DISCONTINUAS : (VER ART. 532, PÁRRFS. 2 Y 3 C.C.).

Supuestos concretos (POR EJEMPLO, ARTS. 552, 557, EN RELACIÓN CON EL 561 : SERVIDUMBRES CONTINUAS)

Supuestos concretos (VER , POR EJEMPLO, ARTS.562, 564, 586, 588.: SERVIDUMBRES DISCONTINUAS)

4º APARANTES Y NO APARENTES (VER ART.532, PÁRRFS. 4 Y 5)

Supuestos concretos (VER , POR EJEMPLO, ARTS. 582, 585, 586,588 : SERVIDUMBRES APARENTES).

Supuestos concretos (VER , POR EJEMPLO, ARTS. 552, 553 C.C.: SERVIDUMBRES NO APARENTES.

5º POR SU CONSTITUCION : (legales, voluntarias ,por usucapión y por signo aparente)

A) LEGALES . Art. 536 C.C. ES PRECISO DISTINGUIR ENTRE LAS QUE LA LEY CONSTITUYE DIRECTAMENTE (AUTOMÁTICAMENTE por la norma legal), IMPUESTAS POR LAS RELACIONES DE VECINDAD ENTRE LOS PREDIOS, QUE NO SON PROPIAMENTE SERVIDUMBRES SINO LÍMITES DE DOMINIO , Y AQUELLAS OTRAS QUE LA LEY FACULTA A CONSTITUIR CUANDO SE DA EL SUPUESTO DE HECHO CONTEMPLADO EN LA NORMA : ESTAS SÍ QUE SON REALMENTE VERDADERAS SERVIDUMBRES, Y SI LA PERSONA QUE PUEDE BENEFICIARSE DE LA SERVIDUMBRE OPTA POR CONSTITUIR LA SERVIDUMBRE (A TRAVÉS DE UN NEGOCIO JURÍDICO), EL TITULAR DE LA FINCA SIRVIENTE ESTÁ OBLIGADO A CONSTITUIRLA a soportarla , y si no hay acuerdo ó avenencia se llevará acabo por resolución judicial ó administrativa : por lo tanto, el beneficiario lo puede exigir incluso contra la voluntad del dueño del predio sirviente. No se presumen y para que afecten a terceros han de ser inscritas en el Registro de la Propiedad (excepto las aparentes, que no es preciso inscribirlas según doctrina del T.S., por ejem. un registro de alcantarillado respecto una servid. de desagüe.

HAN SIDO DESBORDADAS FRECUENTEMENTE POR UNA ABUNDANTE LEGISLACION ADMINISTRATIVA, característica de la intervención de la Administración en los derechos privados (véase por ejemplo en materia de aguas y acueductos)

B) VOLUNTARIAS (CONSTITUCION_NEGOCIAL) .- ART. 536 C.C..- : el principal modo de constituir las servidumbres es el negocial ó voluntario, respecto de cualquier tipo de servidumbre.

Puede ser negocio jurídico puro, bajo condición ó a término (bajo plazo), puede ser a título oneroso ó gratuito,, ó interr vivos ó mortis causa (por vía testamentaria). En cualquier caso, al tratarse de un negocio dispositivo se requiere plena capacidad de obrar y plena disponibilidad de los bienes. Si se constituye por contrato será precisa además escritura pública (art. 1.280 , 1º C.C.)

Para que surtan efectos frente a terceros se requiere, en principio, inscripción en el Registro de la Propiedad,; sin embargo, la jurisprudencia ha eximido de este requisito a aquellos supuestos de servidumbres aparentes ostensibles e indubitados (que incluso les atribuye publicidad superior ó semejante a la registral (por ejemplo, un registro de alcantarillado en predio ajeno respecto de una servidumbre de deasagüe)

CONT. SERVIDUMBRES (CLASIFICACIONES)

C) CONSTITUCION POR USUCAPION : VER ARS. 537, 538 Y 539 C.C. .

EL ART. 538 SE REFIERE AL CÓMPUTO DEL TIEMPO ó plazo de posesión necesario para usucapir la servidumbre, esto es, al llamado " dies a quo ". : REMISION Y ESTUDIO (aclaramos que, respecto al cómputo para usucapir servidumbres negativas , una aplicación concreta por el Tribunal Supremo ha venido siendo LAS SERVIDUMBRES DE VISTAS , tal y como comprobaremos en la lámina correspondiente : cuestión polémica a la que daremos cumplida respuesta y que DAMOS AQUÍ POR PREPRODUCIDA).

LA RELACIÓN ENTRE LOS ARTS. 537 Y 539 PLANTEA 3 CUESTIONES:

- 1) Parece que el art. 537 se refiere a la prescripción extraordinaria (20 años), pues no requiere ni buena fe ni justo título, con lo que se trataría de una excepción al art. 1.959 C.C. (30 años), pues ya sabemos que la regla especial prima sobre la general (la cual opera como supletoria)

Al propio tiempo, el citado art. 1.959 incluye, al final del precepto, (VERLO) una excepción en favor del art. 539 C.C. : CON LO QUE LAS SERVIDUMBRES CONTINUAS NO APARENTES Y LAS DISCONTINUAS (EN TODO CASO) NO PUEDEN CONSTITUIRSE POR USUCAPIÓN : Evidentemente esta prohibición legal está directamente conectada con los necesarios presupuestos de la usucapión como posesión pública, continuada e ininterrumpida.

- 2) Supuesto que el art. 537 C.C. se refiere a la prescripción ó usucapión extraordinaria ? Cabe la usucapión ordinaria de las servidumbres ? : opinión negativa : nos encontramos ante un régimen especial que como decíamos antes prima sobre el general. Opinión positiva : no tiene sentido que el dominio pueda adquirirse por la posesión ininterrumpida de 10 años entre presentes , con buena fe y justo título, y que , en cambio, las servidumbres, de contenido más limitado, no de pie a esta posibilidad , exigiéndose los 20 años de posesión..

Además , argumenta la opinión positiva, el que el art. 539 C.C. se refiera a la usucapión extraordinaria ello no debería impedir que se apliquen las normas generales sobre usucapión ordinaria a las servidumbres (lo que vendría avalado por el tenor del art. 1.957 C.C. , que no exceptúa derechos reales).

- 3) Según el art. 539 C.C. las servidumbres no aparentes y las discontinuas no pueden usucapirse; sin embargo no se encuentran, por cierto sector doctrinal, razones suficientes que fundamenten la exigencia de continuidad y apariencia para que las servidumbres sean usucapibles.

POR CONSIGUIENTE SERIAN USUCAPIBLES, por ejemplo, LAS SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO, LUCES Y VISTAS....; mientras que por el contrario, no podrían adquirirse por usucapión , por ejemplo, las servidumbres de paso (porque son discontinuas....depende..... : para ello ver sus diferentes supuestos)

SERVIDUMBRES

a) CONSTITUCION POR SIGNO APARENTE : CONSULTAR ART. 541 C.C. Y EXPLICACION CON EJEMPLO EN CLASE.

DEL SUPUESTO DE HECHO DE LA NORMA SE CONTEMPLA LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN DE SERVICIO, DE UTILIDAD ENTRE DOS FINCAS (EL “SIGNO APARENTE” DEL QUE HABLA EL ART. 541 C.C., Y POR TANTO VISIBLE), QUE PODRÍA CONFIGURARSE COMO UN VERDADERO DERECHO DE SERVIDUMBRE SI PERTENECIESEN A DISTINTOS PROPIETARIOS ; de manera que basta la enajenación de cualquiera de las fincas, sin que en el título se exprese lo contrario, ó sin que se haya hecho desaparecer el signo aparente antes del otorgamiento de la escritura, para que la servidumbre sin más quede constituida (ya que aunque el Código Civil dice literalmente”... para que la servidumbre continúe activa ó pasivamente....”, en realidad no se trata de una continuación, sino más bien de una creación “ ex novo “ del derecho real de servidumbre.

LA JURISPRUDENCIA HA IDO AMPLIANDO EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART. 541 C.C. : AUN CUANDO SE HABLA EN EL PRECEPTO DE “ DOS FINCAS “, SE CONSIDERA APLICABLE TAMBIÉN AL CASO DE FINCA PROINDIVISA que tenga establecido el signo aparente (una relación de servicio, de utilidad, teniendo que resultar visible) entre sus diversas partes ó porciones, esto es en definitiva , que al final resulte una división de cosa común.

SE CONSIDERA TAMBIÉN APLICABLE AL CASO EN QUE EL SIGNO NO HA SIDO ESTABLECIDO POR EL PROPIETARIO ACTUAL DE AMBAS FINCAS Ó POR LOS COPROPIETARIOS DE UNA MISMA FINCA INDIVISA , SINO POR SUS CAUSANTES Ó ANTECESORES (POR EJE. : dos fincas que tenían auténtica servidumbre por medio de un signo aparente, y que pasaron por transmisión a ser propiedad de una única persona, con lo que aquélla servidumbre jurídica se extinguió por consolidación : si esta última persona a la que nos referimos mantiene el signo aparente, la servidumbre renacerá con la posterior enajenación ó transmisión que haga).

LA EXPRESIÓN”... SI SE ENAJENARE...” DEL ART. 541 C.C. HA SIDO INTERPRETADA POR EL T.S. EXTENSIVAMENTE, COMPRENDIENDO TANTO EL CASO DE FINCA PROINDIVISA QUE ES POSTERIORMENTE DIVIDIDA, COMO LA PARTICIÓN HEREDITARIA CON LA CORRESPONDIENTE ATRIBUCIÓN A LOS HEREDEROS, ASÍ COMO POR SUPUESTO LA TRANSMISIÓN A TÍTULO GRATUITO (DONACIÓN) Y LA ENAJENACIÓN Ó TRANSMISIÓN ONEROSA (POR COMPRAVENTA , DACIÓN EN PAGO, PERMUTA...).

LA EXTINCIÓN QUE CONSAGRA EL ART. 541 C.C. PUEDE DESTRUIRSE Ó DESVIRTUARSE POR la realización de cualquiera de los dos siguientes actos contemplados en ese mismo artículo del C.C. (541), lo que en su caso excluiría el nacimiento ó pervivencia de la servidumbre : SE REQUIERE UNA ACTUACION Ó MANIFESTACION EXPLICITA Y TERMINANTE

a) Expresar lo contrario en el título de enajenación ó transmisión de cualquiera de la fincas

b) Hacer desaparecer físicamente los signos aparentes antes del otorgamiento de la correspondiente escritura

CONCEPTO DE SERVIDUMBRE NEGATIVA

ESPECIFICO TRATAMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS:

Arts. 580 A 585 C.C. : en su mayoría (excepto el 585, verdadero caso de servidumbre en sentido estricto), recogen supuestos de límites al derecho de propiedad de interés privado por razón de vecindad (las denominadas relaciones de vecindad).

HECHO DE RECIBIR LUCES MEDIANTE HUECOS Ó VENTANAS : REMISION ARTS. del C.C. 580 (pared medianera : consentimiento del otro.) y 581 (pared no medianera).

HECHO DE VISTAS SOBRE FUNDO AJENO :

- * Respecto a pared medianera, igual que respecto al derecho de recibir luces, se requiere consentimiento medianero.

- * Respecto a pared no medianera (VER ARTS. 582 A 584 C.C.).

Arts. 585 CC. (EXAMINARLO). DISCUSION DOCTRINAL (relacionada con los términos que mantuvimos al tratar de las servidumbres negativas, tanto en la lámina 31 como en la 33 .- esto es, examinar los arts. 533 y 538 del C.C.).

LA JURISPRUDENCIA DEL T.S. , EN BASE AL TENOR LITERAL DEL AR. 585 C.C. CALIFICA LA SERVIDUMBRE DE VISTAS COMO NEGATIVA : según esta interpretación, si los huecos , ventanas ó balcones están abiertos en pared del dueño de la finca dominante se impide con ello al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería posible y lícito sin la existencia de servidumbre (como , por ejemplo, edificar una pared en su terreno tapando aquellos huecos). La jurisprudencia justifica este razonamiento en impedir que huecos tolerados por el titular del predio sirviente, cuando se han abierto a menor distancia de la permitida legalmente en el predio dominante, se convierta en una carga real para su fundo, y de ahí precisamente que se habilite al titular del fundo dominante la fórmula del art. 538, en cuanto al requerimiento formal dirigido al dueño del predio sirviente en el que se le prohíbe ejecutar hechos que serían lícitos sin la servidumbre, y a partir de la fecha de ese requerimiento comenzar el cómputo por usucapión de la servidumbre negativa a favor del dueño del predio dominante.

OBSTANTE, UN SECTOR IMPORTANTE DE LA DOCTRINA IMPUGNA EL CRITERIO ANTERIORMENTE DESCRITO PUES PARECE QUE EL T:S. OLVIDA QUE EL CONTENIDO FUNDAMENTAL DE ESTA SERVIDUMBRE DE VISTAS VIENE DADO POR EL HECHO DE QUE EL DUEÑO DEL PREDIO SIRVIENTE ESTÁ OBLIGADO A SOPORTAR QUE EL DUEÑO DE LA FINCA DOMINANTE ABRA VENTANA, BALCÓN Ó MIRADOR A MENOS DE 2 METROS DE DISTANCIA (RELACIONÁNDOLO, PUES, CON EL ART. 582 C.C.) : POR TANTO SERVIDUMBRE POSITIVA

CONTENIDO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE

SUJETOS DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE : el titular del predio sirviente y el titular del predio dominante (en las prediales) ó quien se beneficie con la servidumbre (en las personales).

Para un acto de gravamen y disposición se exige en el constituyente poder de disposición de la finca y plena capacidad de obrar.

REMISIÓN ART. 594 C.C., REFERIDO AL PROPIETARIO QUE ES DUEÑO PLENO , quien puede constituir las servidumbres voluntarias que tenga por conveniente (ya sean prediales, ya sean personales), siempre que no contravengan las leyes ni el orden público.

IGUALMENTE CABE , SEGÚN EL ART. 595 C.C. (REMISIÓN) QUE, EN CASO DE USUFRUCTO, EL PROPIETARIO NO SEA DUEÑO PLENO Y QUE PUEDA CONSTITUIR servidumbres sin consentimiento del usufructuario, siempre que no perjudique a su derecho (en relación con el art. 489 C.C.).

POSIBILIDAD DEL CASO CONTRARIO AL DEL ART. 595 PARECE QUE LO AVALARÍA EL ART. 596 C.C. (REMISIÓN), ESTO ES, QUE SEA EL USUFRUCTUARIO QUIEN IMPONGA sobre la finca usufructuada una determinada servidumbre voluntaria, ahora eso sí , por coherencia con la figura del derecho de usufructo, con carácter temporal..

Por último, EN CUANTO AL CONDOMINIO Ó COPROPIEDAD REMISIÓN AL ART. 597 C.C. (REMISIÓN) : REGLA DE UNANIMIDAD POR TRATARSE DE UN ACTO DE GRAVAMEN Ó DISPOSICIÓN (en conexión con el art. 397 C.C.). Ahora bien si alguno de los copropietarios da su consentimiento , antes de completarse la unanimidad que constituya válidamente un supuesto de servidumbre, ese acto le vincula ya , pues” nadie puede ir en contra de sus propios actos”.

CONTENIDO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE : REMISION ARTS. 542 A 545 C.C. ASI COMO AL MANUAL / ES QUE UTILICE / N SOBRE EL PARTICUALR EL ESTUDIANTE:

a) Contenido respecto del titular del derecho de servidumbre (Arts. 542 a 544 del C.C. : REMISION)

36

b) Contenido respecto del dueño del predio sirviente (Art. 545 C.C : REMISION)

FINAL DE LA LECC.

SERVIDUMBRES

LA MODIFICACION DE LAS SERVIDUMBRES : CAUSAS

POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: Respecto a las voluntarias, en el ejercicio de su autonomía privada, siempre que no contravengan las leyes ni el orden público, ni se perjudique a tercero.

En cuanto a las servidumbres legales : lo mismo .- Remisión art. 551.2 C.C..

POR VOLUNTAD DEL DUEÑO DE LA FINCA SIRVIENTE :

Siempre y cuando se den las condiciones señaladas en el art. 545. 2 del C.C. (Remisión).

POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO DURANTE EL TIEMPO NECESARIO PARA PRESCRIBIR LAS SERVIDUMBRES (20 AÑOS) : Una determinada forma de poseer , de ejercitar la servidumbre, puede suponer una modificación respecto del modo originario. ESTA DIRECTAMENTE RELACIONADO CON LA 2ª CAUSA QUE VEREMOS SOBRE EXTINCION DE LOS DERECHOS REALES DE SERVIDUMBRE.

POR SOBREVENIDA MODIFICACIÓN EXTERNA DE LOS PREDIOS : ADAPTACIÓN DEL ART. 546. 3º C.C. COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.

CAUSAS DE EXTINCION DE LAS SERVIDUMBRES :

CONSOLIDACION : REMISION ART. 546.1 C.C. (una aplicación la vimos en el tercer párrafo de la lámina 34 de estos esquemas, tratando de la adquisición de las servidumbres por signo aparente).

NO USO DURANTE 20 AÑOS : REMISION ART. 546.2 C.C., QUE ESTABLECE TAMBIEN EL MOMENTO A PARTIR DEL CUAL COMIENZA A COMPUTARSE ESE PLAZO.

PERDIDA Ó MUTACION DE LA COSA QUE HAGA IMPOSIBLE EL EJERCICIO DE LA SERVIDUMBRE : REMISION ART. 546.3 º C.C..

ENCIMIENTO DEL PLAZO Ó CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION : REMISION ART. 546 . 4 C.C.

RENUNCIA DEL DUEÑO DEL PREDIO DOMINANTE : REMISION ART. 546.5 C.C.

REDENCION : REMISION ART. 546.6 C.C. La redención supone que el sujeto pasivo de una relación jurídica tiene la facultad de exigir la extinción del derecho mediante el cumplimiento de una prestación, normalmente dineraria. 37

LECCION 16 : EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

- ANTECEDENTES, FALTA DE REGULACION NORMATIVA EN EL CODIGO CIVIL Y JUSTIFICACION ACTUAL. FUENTES NORMATIVAS (PRINCIPALMENTE EN LEYES URBANISTICAS)
- CONCEPTO Y CARACTERES
- REGIMEN JURIDICO DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN EL VIGENTE REAL DECRETO LEGISLATIVO DE 2/ 2008, DE 20 DE JUNIO, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

CONTENIDO DE LA LEY DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

■ ANTECEDENTES Y FALTA DE REGULACION EN EL CODIGO CIVIL :

VER ART. 1.655 C.C.”..... CUALESQUIERA OTROS GRAVÁMENES DE NATURALEZA ANÁLOGA CUANDO SE ESTABLEZCAN POR TIEMPO INDEFINIDO, SE REGISTRÁN POR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS PARA EL CENSO ENFITEÚTICO...”. ENTRE ESOS “GRAVÁMENES DE NATURALEZA ANALOGA A LA ENFITEUSIS “ DE SIEMPRE LA DOCTRINA HA ENTENDIDO INCLUIDO EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE.

Ello nos obliga a remitirnos brevemente a una idea sinóptica acerca del censo enfiteúutico, para saber a lo que nos estamos refiriendo cuando hablamos del derecho de superficie .

Se denomina censo enfiteúutico cuando una persona (el llamado censualista ó concedente) cede a otra (el llamado censatario ó enfiteuta) el dominio útil de una finca, reservándose el censualista ó concedente el dominio directo y el derecho a percibir del censatario ó enfiteuta una pensión ó canon anual en reconocimiento de este dominio útil que se le cede.

Esta noción de censo enfiteúutico ha llevado a la consideración de que la enfiteusis es un dominio dividido, es decir, que en la enfiteusis tanto el enfiteuta como el concedente son dueños, pues tienen facultades que se corresponden con las del propietario y que reunidas recomponen el pleno dominio.

Tradicionalmente , los particulares al amparo del principio de libre autonomía de la voluntad y al principio de “numerus apertus “ en materia de derechos reales (los llamados derechos reales atípicos), han venido constituyendo el derecho real de superficie como un derecho real de goce atípico, aun cuando ya desde el siglo XIX se venía expresamente contemplado en las leyes hipotecarias como un derecho de naturaleza real hipotecable..

HUBO QUE ESPERAR A LA LEGISLACIÓN DEL SUELO , EN MATERIA URBANÍSTICA, PARA QUE EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE RECIBIERA UN TRATAMIENTO SUSTANTIVO ESPECÍFICOY A EFECTOS DE FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN Y EVITAR LA ESPECULACIÓN EN EDIFICIOS Y TERRENOS

CONT. LECCIÓN 10 . EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

JUSTIFICACION ACTUAL :

EL VIGENTE REAL DECRETO LEGISLATIVO DE 2 / 2.008, DE 20 DE JUNIO, QUE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO PRETENDE SUPERAR LA DEFICIENTE SITUACIÓN NORMATIVA DE ESTE DERECHO EXISTENTE HASTA EL MOMENTO , y así los actuales arts. 40 y 41 diseñan el régimen de este derecho real, UNIFICANDO EL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EL CIVIL (el público y el privado), ello sin perjuicio de que las legislaciones autonómicas introduzcan las matizaciones que consideren oportunas respecto de su aplicación a los terrenos de titularidad pública y de la prevalencia de los regímenes forales, allí donde existan.

EL CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PUEDE SER PARTICULARMENTE ÚTIL PARA la construcción de viviendas de integración social, de pisos tutelados de mayores y, en general, para la vivienda pública de alquiler (facilitando, pues, el acceso de los ciudadanos a la vivienda). También puede contribuir a desarrollar y diversificar nuevas formas de promoción inmobiliaria con menor repercusión de suelo, que ampliarían la iniciativa privada y dinamizarían la oferta en el mercado inmobiliario .

CONT. LECC. 16 . EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

FUENTES NORMATIVAS DEL DERECHO DE SUPERFICIE:

- A) EL REAL DECRETO LEGISLATIVO DE 2 / 2.008, DE 20 DE JUNIO,
de aplicación plena en todo el Estado español.
- B) LAS NORMAS URBANÍSTICAS AUTONÓMICAS y en las materias
objeto de su competencia (de aplicación preferente en sus
territorios)
- C) LA LEGISLACIÓN CIVIL, EN LO NO PREVISTO POR LAS LEYES
URBANÍSTICAS.
- D) LAS DISPOSICIONES DEL TÍTULO CONSTITUTIVO DEL DERECHO
(con los límites generales contenidos en el art. 1.255 del C.C.)

EL DERECHO DE SUPERFICIE

CONCEPTO Y CARACTERES (ADAPTADOS AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO DE 20 DE JUNIO 2.008): (VER PAGS. SIGUIENTES : ART. 40 Y 41 DE LA LEY)

s aquél por el que el propietario del suelo ó finca (ya sea del Estado, Comunidad Autónoma, Entidad Local, persona jurídica pública (Corporación de Derecho Público, Organismo Autónomo...), ó persona física ó jurídica privada), conceden a otra persona de Derecho privado ó a otras personas jurídico- públicas (llamadas personas superficiarias) la facultad de realizar construcciones ó edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ó suelo ajeno, manteniendo la propiedad temporal (hasta un máximo de 99 años) de las construcciones ó edificaciones realizadas, y ello de modo gratuito ó a cambio de una contraprestación

también puede constituirse dicho derecho sobre construcciones ó edificaciones ya realizadas ó sobre viviendas, locales ó elementos privativos de construcciones ó edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, conservando a su vez el titular del suelo la propiedad separada del terreno, suelo ó finca.

CARACTERES :

- º.- PROPIEDAD DIVIDIDA
- º.- DURACIÓN TEMPORAL (hasta un máximo de 99 años)
- º.- LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA ABRE FOLIO REGISTRAL DISTINTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL FOLIO CORRESPONDIENTE AL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- º.- COMO REQUISITO FORMAL “ AD SOLEMNITATEM “ (para que quede válidamente constituido) se exige escritura pública, y constitutivamente se exige también inscripción en el Registro de la Propiedad .
- º.- SE DEROGA EL PRINCIPIO GENERAL DEL CÓDIGO CIVIL (ART. 358) DE LA ACCESIÓN, atribuyendo el derecho real de superficie la propiedad separada (con respecto al titular del suelo ajeno) de lo que se construya, plante ó edifique.
- º.- SI SE PACTA CONTRAPRESTACIÓN (pues también puede configurarse como contrato gratuito), ÉSTA PUEDE CONSISTIR en el pago de una suma alzada ó de un canon periódico , ó en la adjudicación de viviendas ó locales ó derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, ó en varias de estas modalidades a la vez.

CONT. LECCION 16 .

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO

CAPÍTULO III

DERECHO DE SUPERFICIE

ARTÍCULO 40. : CONTENIDO, CONSTITUCIÓN Y RÉGIMEN.

1. EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ATRIBUYE AL SUPERFICIARIO LA FACULTAD DE REALIZAR CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES EN LA RASANTE Y EN EL VUELO Y EL SUBSUELO DE UNA FINCA AJENA, MANTENIENDO LA PROPIEDAD TEMPORAL DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES REALIZADAS. TAMBIÉN PUEDE CONSTITUIRSE DICHO DERECHO SOBRE CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES YA REALIZADAS O SOBRE VIVIENDAS, LOCALES O ELEMENTOS PRIVATIVOS DE CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES, ATRIBUYENDO AL SUPERFICIARIO LA PROPIEDAD TEMPORAL DE LAS MISMAS, SIN PERJUICIO DE LA PROPIEDAD SEPARADA DEL TITULAR DEL SUELO.

2. PARA QUE EL DERECHO DE SUPERFICIE QUEDE VÁLIDAMENTE CONSTITUIDO SE REQUIERE SU FORMALIZACIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA Y LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, QUE NO PODRÁ EXCEDER DE NOVENTA Y NUEVE AÑOS.

El derecho de superficie SÓLO PUEDE SER CONSTITUIDO POR EL PROPIETARIO DEL SUELO, SEA PÚBLICO Ó PRIVADO

3. El derecho de superficie PUEDE CONSTITUIRSE A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO 2/2008, 20 DE JUNIO (CONT.)

El derecho de superficie SE RIGE POR LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO, POR LA LEGISLACIÓN CIVIL EN LO NO PREVISTO POR ÉL Y POR EL TÍTULO CONSTITUTIVO DEL DERECHO.

ARTÍCULO 41 : TRANSMISIÓN, GRAVAMEN Y EXTINCIÓN.

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.
2. CUANDO LAS CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN LO PERMITAN, EL SUPERFICIARIO PODRÁ CONSTITUIR LA PROPIEDAD SUPERFICIARIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON SEPARACIÓN DEL TERRENO CORRESPONDIENTE AL PROPIETARIO, Y PODRÁ TRANSMITIR Y GRAVAR COMO FINCAS INDEPENDIENTES LAS VIVIENDAS, LOS LOCALES Y LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, DURANTE EL PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE, SIN NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO DEL SUELO.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. EL PROPIETARIO DEL SUELO PODRÁ TRANSMITIR Y GRAVAR SU DERECHO CON SEPARACIÓN DEL DERECHO DEL SUPERFICIARIO Y SIN NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO DE ÉSTE. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste., salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. EL DERECHO DE SUPERFICIE SE EXTINGUE SI NO SE EDIFICA DE CONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN EL PLAZO PREVISTO EN EL TÍTULO DE CONSTITUCIÓN Y, EN TODO CASO, POR EL TRANSCURSO DEL PLAZO DE DURACIÓN DEL DERECHO.

A LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR EL TRANSCURSO DE SU PLAZO DE DURACIÓN, EL PROPIETARIO DEL SUELO HACE SUYA LA PROPIEDAD DE LO EDIFICADO, SIN QUE DEBA SATISFACER INDEMNIZACIÓN ALGUNA CUALQUIERA QUE SEA EL TÍTULO EN VIRTUD DEL CUAL SE HUBIERA CONSTITUIDO EL DERECHO. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.
Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos e separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

LECCION 17 :

EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES

DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES

A) LA LEY 42/1.998, DE 15 DE DICIEMBRE SOBRE EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES DE USO TURISTICO : ANTECEDENTES Y PRECISIONES TERMINOLOGICAS.

B) CONCEPTO, CARACTERES Y NATURALEZA JURIDICA

C) CLAUSULAS LIMITATIVAS DE RESPONSABILIDAD Y DE SUMISION A ARBITRAJE

D) DURACION.

E) CONSTITUCION, ESCRITURA REGULADORA E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

F) PROMOCION Y TRANSMISION

G) RECIENTES MODIFICACIONES LEGISLATIVAS INTRODUCIDAS : DESISTIMIENTO Y ACCION DE CESACION

A) ANTECEDENTES DE LA LEY DE 1.998 Y PRECISIONES TERMINOLOGICAS :

Con la idea de ofrecer al público la posibilidad de disfrutar de unas vacaciones en una vivienda turística (alojamiento) que cuente con todas las dotaciones mobiliarias e instalaciones y servicios comunes del conjunto inmobiliario en que se integra la vivienda turística (aunque no es imprescindible la existencia de este complejo inmobiliario que englobe al conjunto de viviendas ó alojamientos, sí que es lo más habitual), durante determinados días de cada año (una semana, quince días...) y todos los años, se ha ido extendiendo desde hace dos ó tres décadas esta fórmula del sistema de concesión de un inmueble en régimen de uso y aprovechamiento a tiempo compartido.

El término “ multipropiedad “ se fue generalizando creando confusión en los consumidores y usuarios, de la que se aprovechaban las agencias promotoras e inmobiliarias explotadoras de este servicio, quienes se veían favorecidos por el vacío legal en la materia, lo que incidía perjudicialmente en el consumidor que se encontraba en una situación de inferioridad contractual, pues era el promotor ó la sociedad inmobiliaria en cuestión quien tomaba la iniciativa absoluta en las negociaciones, redactando un contrato al que tenía que adherirse los “ compradores “, careciendo éstos en muchas ocasiones de la suficiente información acerca de la veracidad , e incluso existencia, de lo realmente contratado.

Por lo tanto se generó la necesidad de una regulación legal que diera confianza y garantía a los consumidores, a los promotores, y al mercado en general, evitando informaciones sesgadas, incompletas e interesadas, que evidentemente propiciaban abusos y falsedades en las fases de negociación y posterior ejecución contractual

La Unión Europea adoptó una Directiva , por la que se limitó en este sector la autonomía de la voluntad para proteger los intereses del consumidor, excesivamente expuestos, como acabamos de ver, a los caprichos comerciales de las entidades promotoras e inmobiliarias.

Las medidas adoptadas fueron :

- a) Establecimiento en favor del adquirente de un derecho unilateral de desistimiento, durante los 10 días siguientes a la celebración del contrato.
- b) Imposición al vendedor de una especial obligación de información, facultando al adquirente a resolver el contrato , en el plazo de 3 meses, en caso de incumplimiento de esta obligación.
- c) Para el caso de que la adquisición se hubiese financiado con un préstamo , y como complemento de las facultades de desistimiento y resolución, se establece que el ejercicio de estas facultades implicarán la resolución del préstamo.

Con este antecedente normativo se promulgó en España la Ley 42/1.998, de 15 de Diciembre, sobre ⁴⁷el Derecho de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles de Uso Turístico.

PRECISIONES TERMINOLOGICAS:

La Ley 42/1.998, de 15 de Diciembre evita , a propósito, el término “multipropiedad”, por inductor de malentendidos y confusiones en los consumidores y usuarios de este producto turístico y vacacional, pues el consumidor medio creará ver en este especial unas expectativas, que finalmente se verán frustradas al tratarse en verdad de un derecho de uso por cierto tiempo de un inmueble con unas específicas características (que son precisamente las que hacen de él una figura jurídica original y atractiva).

Es por esta razón que la Ley afirma que el derecho de aprovechamiento por turnos, aunque se conciba como derecho real, no podrá en ningún caso vincularse con una cuota indivisa de la propiedad (no se identifica con ningún tipo de copropiedad), ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

* B) CONCEPTO :

El derecho de aprovechamiento por turnos es aquél que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un tiempo determinado cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública ó a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto y el derecho a la prestación de los servicios complementarios.

La característica fundamental es el derecho al uso y disfrute por turnos.

CARACTERISTICAS:

- 1.- El alojamiento debe estar completamente amueblado para ser habitado en el momento en que se pueda ejercitar el derecho, sin necesidad de que el titular del mismo tenga que aportar ninguno de sus muebles.
- 2.- El titular del derecho no puede alterar los elementos arquitectónicos ni el mobiliario sobre el cual recae su derecho. El derecho a recibir el apartamento en condiciones de habitabilidad comporta la obligación de dejarlo en las mismas condiciones; es por eso que debe realizarse un inventario de todos los objetos que se encuentran en el alojamiento, a disposición de los titulares del derecho de aprovechamiento por turnos..
- 3.- El derecho a la prestación de los servicios complementarios, que son imprescindibles para el buen funcionamiento del aprovechamiento compartido (por ejem. los servicios de mantenimiento adecuados) . Por lo tanto, en la escritura de constitución del régimen de aprovechamiento por turnos deberá de hacerse referencia a ellos , y si éstos se asumen directamente por el propietario (inmobiliaria, grupo promotor, sociedad de intercambios vacacionales.....), ó por una empresa gestora y de mantenimiento de servicios específica e independiente.

LECC. 17 : CONT.

NATURALEZA JURIDICA SEGÚN LA LEY:

SE PUEDE CONFIGURAR BIEN COMO UN DERECHO REAL LIMITADO DE GOCE, Ó BIEN COMO UN DERECHO PERSONAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES VACACIONALES POR TEMPORADA .

Si se considera como un derecho real, el propietario, promotor, ó sociedad de intercambios vacacional, que a su vez sea dueño del edificio ó complejo inmobiliario, aunque tiene la propiedad gravada ó limitada, sigue siendo propietario, y en consecuencia también puede transmitir su derecho gravado, eso sí, con el derecho de aprovechamiento por turnos.

Si por el contrario se considera como un derecho personal, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales que tengan por objeto más de tres temporadas (hasta un máximo de 50 años) , y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas ó todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a la Ley 42 /1.998, de 15 de Diciembre sobre el Derecho de Aprovechamiento por Turnos....

▪ *C) CLAUSULAS LIMITATIVAS DE RESPONSABILIDAD Y DE SUMISION A ARBITRAJE :

Serán nulas de pleno derecho las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le atribuye la Ley. También serán nulas las cláusulas que exoneren de la responsabilidad que exige la Ley al propietario ó promotor ó cualquier persona física ó jurídica que participe profesionalmente en la transmisión ó comercialización de los derechos de aprovechamiento por turnos. (por ejemplo, las sociedades de intercambios vacacionales)

También serán nulas las cláusulas de sumisión previa a arbitraje , salvo que tal sumisión se concierte una vez haya surgido la cuestión discutida ó bien exista ya un sistema preestablecido de sometimiento a Junta Arbitral (normalmente de dependencia orgánica de la Administración Autonómica ó local competente)

LECC. 17 : CONT.

- D) DURACION : Entre 3 y 50 años. Transcurrido el tiempo convenido los titulares del derecho de aprovechamiento por turnos no tendrán derecho a compensación económica alguna.
- E-1 : CONSTITUCION . Por el titular registral del inmueble, habiendo cumplido PREVIAMENTE LOS SIGUIENTES REQUISITOS :

a) La inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva en construcción y , en su momento, la inscripción de la conclusión de las obras .

b) La obtención de las licencias de apertura necesarias para ejercer la actividad turística.

c) La celebración de un contrato con una empresa de servicios independiente , salvo que haya decidido asumirlos directamente el propietario del edificio, ó la empresa promotora inmobiliaria ó sociedad de intercambios vacacionales.

d) La suscripción de una póliza de seguros que cubra, por todo el tiempo que dure la promoción, el riesgo del nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar a terceros los daños y perjuicios causados por él ó cualquiera de sus dependientes.

e) La suscripción de una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil en que puedan incurrir los ocupantes de los alojamientos derivada de la utilización de los mismos; así como la suscripción de una póliza de seguros que cubra el riesgo de incendios y otros daños generales del edificio.

E-2 : Para la constitución del régimen de aprovechamiento por turnos SE EXIGE ESCRITURA PUBLICA autorizada por Notario, la cual HABRA DE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Esta inscripción, SI BIEN NO ES CONSTITUTIVA, ES OBLIGATORIA puesto que la comercialización del régimen de aprovechamiento por turnos no puede empezar hasta que no conste la inscripción registral.

Entre otros extremos , la citada escritura pública habrá de contener los servicios que la propiedad se compromete a prestar , expresando si éstos se asumen y gestionan directamente por el propietario del edificio (ó por la propia la empresa promotora inmobiliaria ó sociedad de intercambios vacacional en cuestión), ó por una empresa de servicios independiente especialmente contratada al efecto.

F) PROMOCION Y TRANSMISION.

propietario, promotor inmobiliario ó cualquier persona física ó jurídica (por ejemplo , las sociedades de intercambios vacacionales) que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turnos deberá editar, de acuerdo con la normativa que en su caso apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, UN DOCUMENTO INFORMATIVO CON EL CARÁCTER DE OFERTA VINCULANTE, que entregará gratuitamente a cualquier persona que solicite información, después de haber sido archivado (el citado documento informativo) en el Registro de la Propiedad correspondiente.

lo tanto, cualquier adquirente del derecho de aprovechamiento por turnos puede exigir todas las prestaciones ofrecidas en el documento informativo.

se podrán transmitir los derechos de aprovechamiento por turnos sin que consten en el contrato los datos de la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen de aprovechamiento por turnos(esto es, los datos registrales).

G) MODIFICACIONES LEGISLATIVAS RECIENTES DE LA LEY 42 / 1.998 SOBRE EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS

En relación con el desistimiento se introduce , por Ley 14 /2.000, nuevo art. 13.2 : “ Si el contrato se celebra ante Notario....., el desistimiento podrá hacerse constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del derecho de aprovechamiento a favor del transmitente “.

Acción de cesación, introducida por la Ley 39 / 2.002 , contra las conductas contrarias a la presente Ley que lesionen los intereses tanto colectivos como difusos de los consumidores y usuarios. Esta acción se dirige a obtener una sentencia judicial que condene al demandado a cesar en la conducta contraria a la presente Ley y a prohibir su reiteración futura.

Están legitimados para ejercitar para ejercitar la acción de cesación : El Instituto Nacional de Consumo y los órganos ó entidades correspondientes de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales competentes en materia de defensa de consumidores , las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, el Ministerio Fiscal....

DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE

CATEGORIA DE LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE :
IDENTIFICACION, CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.

POS Y REGIMEN JURIDICO:

TANTEO Y RETRACTO LEGAL : CONCEPTOS DELIMITADORES Y
RELACION ENTRE ELLOS.

TRATAMIENTO ESPECIFICO DEL RETRACTO LEGAL : CONCEPTO,
MATIZACIONES Y EJERCICIO.

RETRACTO LEGAL DE COMUNEROS ; RETRACTO LEGAL DE COLINDANTE;
RETARCTO LEGAL DE COHEREDEROS ; TANTEO Y RETRACTO LEGALES
EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOSN URBANOS.

TANTEOS Y RETRACTOS VOLUNTARIOS : ADMISIBILIDAD , REGIMEN Y
EFECTOS . D.-1) PACTO DE DERECHO DE TANTEO QUE SE INCUMPLE; D.2)
TRATAMIENTO PROPIO DEL RETRACTO CONVENCIONAL

EL DERECHO DE OPCION : CONCEPTO, CLASES , NATURALEZA JURIDICA,
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EJERCICIO DEL
DERECHO DE OPCION

LECC. 16 : CONT. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE

LA CATEGORIA DE LOS DERCHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE:

A) IDENTIFICACION Y CONCEPTO:

Categoría heterogénea de derechos reales, cuyo elemento común es la posibilidad jurídica otorgada a una persona de adquirir un determinado bien, mueble ó inmueble, con preferencia a otra persona (cuando su dueño pretende transmitirlo) – tanteo -, ó subrogándose en el lugar de otra que ya lo había adquirido antes (cuando su dueño ya lo ha transmitido efectivamente) – retracto -, ó , independientemente de las situaciones de hecho anteriores (el pretender transmitir ó la transmisión ya consumada), que se atribuya a una persona la reserva del derecho de adquisición preferente de un bien perteneciente a otro – opción -.

Por un sector doctrinal se ha tratado de dar alguna forma de uniformidad ó de homogeneidad a la categoría, considerando el derecho de opción como aglutinador en cierto modo de dos especies (una el derecho de tanteo, y otra el derecho de retracto).

En todo caso, observamos cómo los supuestos de tanteo, retracto u opción son excepcionales respecto a la regla general de libertad de disposición del propietario, en la medida en que ésta constituye una de las notas características de la propiedad y permite, como regla, que el propietario enajene a otro el bien que le pertenece cuando y como guste ; sólo en casos determinados entiende la Ley que otros intereses protegibles deben primar sobre la libertad de disposición del propietario

DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE

B) NATURALEZA JURIDICA : ES DISCUTIDA.

Un sector ciertamente minoritario de la doctrina defiende su carácter de derecho personal , por cuanto que los que pasan por ser más emblemáticos se regulan en el Código Civil dentro del “contrato de compraventa “, y también por cuanto que en ninguno de ellos (como tales derechos de adquisición preferente) se constata poder directo e inmediato sobre una cosa.

Sin embargo, es más cierto al respecto que la idea de oponibilidad, eficacia real y “erga omnes “ decantan la categoría hacia su consideración como verdaderos derechos reales (No obstante, y es un signo más de la heterogeneidad de la que hablábamos antes, el derecho de opción (contrato ó pacto de opción), pese a su posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad cuando afecte a bienes inmuebles, mantiene una connotación netamente personalista).

Para refrendar nuestro posicionamiento basta con remitirnos, por ejemplo, a los arts. 1.510 ó 1.537 del Código Civil, ó los arts.37, nº 3, y 107, nº 7 y 8 de la Ley Hipotecaria (LEERLOS, AUNQUE A LO LARGO DE LA LECCION LOS ESTUDIAREMOS)

CONTENIDOS DE LOS (DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE)

TIPOS .

TANTEO LEGAL Y RETRACTO LEGAL: CONCEPTOS DELIMITADORES Y RELACION ENTRE ELLOS.

DERECHO DE TANTEO LEGAL : El dueño de una cosa determinada que ha decidido enajenarla (esto es, que pretende transmitirla) a otra persona debe ofrecérsela, antes de cerrar ó consumarse el negocio jurídico en cuestión , al titular del derecho de tanteo para que éste pueda ejercitar, si le interesa , su derecho a adquirirla con preferencia ó prioridad a la persona que se halle en situación de adquirirla.

El dueño de la cosa debe ofrecer dicho bien al titular del derecho de tanteo en las mismas condiciones pactadas ó proyectadas con el posible adquirente.

EJEMPLO EN CLASE.

DERECHO DE RETRACTO LEGAL : Puede ocurrir que el titular del bien que se desea enajenar no comunique ni ofrezca dicha enajenación a la persona titular del derecho de tanteo, ó lo haga de manera inexacta ó incompleta, de modo que ésta vea frustrado su derecho (el bien ó cosa ya ha sido enajenado)

Para evitar este perjuicio la ley concede a esta persona que ha visto frustrado y defraudado su derecho la posibilidad de ejercitar el retracto . Se distingue entre retracto legal y convencional

EJEMPLO EN CLASE.

RELACION ENTRE ELLOS : Mientras que el derecho de tanteo se ve acompañado siempre de la posible facultad de retracto, al revés no ocurre lo mismo (el retracto no se ve acompañado de una previa facultad de tanteo). Se trata en definitiva el derecho de retracto de un expediente ó mecanismo de protección del titular del derecho de tanteo que ha visto defraudado su derecho.

LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE)

TRATAMIENTO ESPECÍFICO DEL RETRACTO LEGAL: CONCEPTO, MATIZACIONES Y EJERCICIO.

CONCEPTO Y MATIZACIONES: Art. 1.521 C.C. (VERLO).

retracto legal se articula por medio de la resolución de la primera transmisión efectivamente realizada, y la consiguiente subrogación ó sustitución del adquirente (de la primera y originaria transmisión ó enajenación) por quien ejercita el derecho de retracto (llamado retrayente) en las mismas condiciones estipuladas en tal contrato originario que se resuelve.

retracto legal tipo del art. 1.521 C.C.hace referencia exclusivamente a las transmisiones llevadas a cabo mediante compraventa ó dación en pago; no obstante, en otros tipos de retractos legales se produce ampliación (el retracto legal de comuneros del art. 1.522 C.C. se refiere a actos de enajenación en general – incluyendo por tanto, por ejemplo, permutas ó aportaciones a sociedades -), ó restricción (el retracto legal de colindantes del art. 1,523, ó el art. 1.067, ambos del Código Civil, aluden única y exclusivamente a la venta como enajenaciones que, en su caso, permitirían hacer uso del correspondiente derecho de retracto legal.

EJERCICIO: El ejercicio del derecho de retracto legal tiene eficacia “ erga omnes “, razón por la cual terceros adquirentes de la primera y originaria enajenación no quedarían protegidos , en su caso, por la fe pública registral : VER ART. 37, 3º L.H..

La enajenación debe haberse consumado (no basta , en principio, la mera perfección del contrato transmisivo).

VER ART. 1.524 C.C. : plazo de caducidad para su ejercicio (el Tribunal Constitucional ha declarado constitucional , y como no contrario a la tutela judicial efectiva un plazo tan corto de 9 días : al decir del T.Cº sta opción se desenvuelve dentro del marco de libertad que el legislador tiene para crear y regular el derecho de retracto) .

El retrayente debe tener conocimiento de la enajenación y condiciones de la misma , si bien según determinado sector de la doctrina, no es imprescindible tener constancia del precio para estar en condiciones de ejercitar el derecho de retracto legal. Si fuere conocido, el precio de la enajenación a abonar es el precio realmente desembolsado (no el que figure en escritura). El retrayente deberá reembolsar los conceptos del art. 1.518 C.C. (remisión del art. 1.525 C.C.).

DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE)

C) RETRACTO LEGAL DE COMUNEROS: REMISION ART. 1.522 DEL CÓDIGO CIVIL Y AL MANUAL / ES QUE VENGAN UTILIZANDO LOS ESTUDIANTES.

RETRACTO LEGAL DE COLINDANTES: REMISION ART. 1.523 DEL CÓDIGO CIVIL Y AL MANUAL / ES QUE VENGAN UTILIZANDO LOS ESTUDIANTES.

La aplicación jurisprudencial del precepto ha partido de la convicción de excluir de la aplicación del retracto de colindantes “... Los terrenos situados dentro de poblado, no dedicados exclusivamente a explotaciones agrícolas, y entre ellos los jardines y huertos anexos a las casas...”. El ámbito de aplicación se circunscribe a explotaciones agrarias alejadas de caseríos ó cascos urbanos.

AMBOS RETRACTOS SON EXCLUYENTES ENTRE SI (art. 1.524 C.C.)

RETRACTO DE COHEREDEROS : REMISION ART. 1.067 c.c. Y AL MANUAL / ES UTILIZADOS POR LOS ESTUDIANTES . El plazo de caducidad para ejercitarlo será de un mes (no de 9 días).

TANTEO Y RETRACTO EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS⁵⁷
REMISION ART. 25 L.A.U Y AL MANUAL / ES QUE VENGAN UTILIZANDO LOS ESTUDIANTES.

DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE

ANTEOS Y RETRACTOS VOLUNTARIOS : ADMISIBILIDAD, REGIMEN Y EFECTOS.

Nada impide que dos personas pacten, al amparo del principio de libre autonomía de la voluntad, un derecho de tanteo, para el caso de que una de ellas desee enajenar un determinado bien, ó un derecho de retracto, para el caso de que una de ellas enajene efectivamente un determinado bien, ó que pacten de manera cumulativa el tanteo y el retracto, de manera que cualquiera de ellas pueda ejercitar a su libre voluntad el uno (tanteo) ó el otro (retracto).

hora bien, ? Qué efectos produce el incumplimiento del pacto? ; ? Es oponible frente a terceros ? :

: EN EL CASO DE ENCONTRARNOS ANTE UN PACTO DE DERECHO DE TANTEO (QUE SE TRANSGREDE, transmitiendo la cosa a una tercera persona) HABRA QUE DISTINGUIR :

consideramos, sin mayores complicaciones técnicas, y por sí mismo, el derecho de tanteo como un derecho personal u obligacional, el incumplimiento del pacto se traduciría en una indemnización de daños y perjuicios.

, por el contrario, lo consideramos como un derecho real no sería, en definitiva, más que una modalidad de prohibición de disponer por tiempo determinado (NOS REMITIMOS EN CUANTO A SU NOCIÓN A LO QUE AL RESPECTO DIJIMOS EN LA LECCION CORRESPONDIENTE - 9 -), y por consiguiente habrá que diferenciar si el pacto se inscribió ó no en el Registro de la Propiedad pues ello será sintomático acerca de su tratamiento como derecho personal ó real (existen sobre el particular Sentencias y Resoluciones del Dirección General de Registros y Notariado contradictorias) :

- Si se inscribió el derecho de tanteo, caso de incumplimiento, podrá convertirse en un derecho de retracto que se deberá ejercitar en el plazo pactado y, lo mismo que el tanteo, inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Si no se inscribió el derecho de tanteo, y el tercero en cuestión desconocía dicho derecho su adquisición debe mantenerse, siendo válida, eficaz e inatacable por el titular del derecho de tanteo, a quien sólo le cabrá reclamar indemnización por

LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICION PREFERENTE

2 : EN EL CASO DE ENCONTRARNOS ANTE UN PACTO DE DERECHO DE RETRACTO : TRATAMIENTO PROPIO DEL RETRACTO CONVENCIONAL (también denominado pacto de retro)

DEFINICIÓN : ART. 1.507 C.C. (REMISION AL CODIGO: ; OJO : NO TIENE NADA QUE VER CON LA NOCIÓN DEL RETRACTO LEGAL) .

EJEMPLO EN CLASE.

El retracto convencional se configura como un derecho real y oponible frente a terceros (conectando , por un lado, el art.1510 C.C. y, por otro lado, el art. 107, nº 7 y 8 de la Ley Hipotecaria : VERLOS .- EXPLICACION EN CLASE .- Una interpretación coherente de esos dos números del art. 107 L.H. nos lleva a entender que lo que realmente se hipotecan son los bienes transmitidos con pacto de retro, y no el propio derecho de retracto convencional como literalmente se lee en el nº 8 del art. 107 L.H.).

EL DERECHO DE OPCION : CONCEPTO, CLASES, NATURALEZA JURIDICA, INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ART. 14 R.H.) Y EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCION.

CONCEPTO : En el tráfico económico de nuestros días es muy frecuente celebrar negocios preparatorios ó verdaderos contratos , con determinadas condiciones de tiempo ó plazo y precio (llamado este último prima ó señal de la opción) , de una adquisición ó enajenación futura que aún no se tiene decidida en firme celebrar. Es una promesa unilateral de compra ó venta

EJEMPLOS EN CLASE.

CLASES : 1.- OPCION DE COMPRA : El concedente del derecho de opción (el dueño de la cosa) está otorgando, durante un cierto tiempo, un derecho de preferencia en la adquisición de una cosa suya al eventual comprador (optante), siendo éste en definitiva quien decidirá si adquiere, si compra ó no. En caso de ejercicio positivo del derecho de opción por el optante, el concedente queda obligado a vender

2.- OPCION DE VENTA : Cuando el eventual adquirente (esto es, el eventual y futuro comprador) queda obligado a comprar, y es el propietario ó dueño de la cosa quien decidirá si le interesa ó no vender (es decir, aquí el dueño se convierte en optante) . Es el caso contrario a la opción de compra.

En todo caso, el derecho de opción puede derivar formalmente, bien de un contrato autónomo (llamado contrato de opción), ó bien de una cláusula contenida en otro contrato.

NATURALEZA JURIDICA, INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ART. 14 R.H.) CUANDO A FECTE A BIENES INMUEBLES Y EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCION :
REMISION AL MANUAL / ES QUE VENGA UTILIZANDO EL Ó LA ESTUDIANTE.

DERECHOS REALES DE GARANTIA : LA PRENDA Y LA HIPOTECA INMOBILIARIA

**(como los derechos reales
de garantía más emblemá-
ticos)**

LECCION 19 : EL DERECHO REAL DE PRENDA

- **CONCEPTO**
- **CARACTERES**
- **CONSTITUCION**
- **SUJETOS Y OBJETO**
- **CONTENIDO (REGIMEN JURIDICO)**
- **PRENDAS ESPECIALES : LA PRENDA
IRREGULAR Y LA PRENDA SOBRE
DERECHOS**

LECCION 19 : LA PRENDA

CONCEPTO : Es un derecho real de garantía que recae sobre bienes muebles y produce el desplazamiento posesorio, facultando al acreedor para proceder a la alienación del bien mueble pignorado, en caso de incumplimiento de la obligación principal garantizada, y cobrarse así preferentemente (respecto de los demás acreedores del deudor) su crédito con el precio obtenido de la alienación (ó realización del valor del bien mueble pignorado) , mediante los procedimientos legales establecidos al efecto (subasta extrajudicial, notarial, bien en un procedimiento judicial – ó en ejecución de sentencia sobre bienes pignorados ó en un juicio ejecutivo -).

A pesar de la desposesión, el deudor (ó quien entregue ó constituya el bien en prenda ó en garantía de la obligación de otro) sigue siendo dueño de esa cosa hasta que vencido el crédito, y ante la falta de pago ó incumplimiento , se ponga a la venta para realizar su valor. En consecuencia, mientras que la cosa dada en prenda permanezca en poder del acreedor , éste no puede apropiarse la cosa dada en prenda (quedarse con la cosa en pago de la deuda), ni disponer de ella.

Debe caberle al acreedor vender el bien pignorado por su cuenta.

COMISION Y ESTUDIO DE LOS ARTS. 1.857, 1.858, 1.859, 1.863, 1.864,1.869 Y 1.872 C.C.

DERECHO DE PRENDA

CARACTERES : REMISION MANUAL/ ES QUE VENGA UTILIZANDO EL Ó LA ESTUDIANTE

CONSTITUCION DEL DERECHO REAL DE PRENDA:

Normalmente se constituye mediante contrato, que no exige forma especial ; pero es un contrato real, ya que exige para su perfección el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes + entrega de la cosa al acreedor pignoraticio ó a un tercero de común acuerdo. El requisito del traspaso posesorio es requisito constitutivo tanto frente a terceros cuanto entre las propias partes contratantes. VER ART. 1.863 C.C.

La prenda no constituirá efecto contra tercero si no consta por documento público la certeza de la fecha (ART. 1.865 CÓDIGO CIVIL).

SUJETOS : 1.- Sujeto activo ó titular del derecho de prenda es quien lo

sea del crédito garantizado, como consecuencia de la accesoriedad del derecho real de prenda. El objeto dado en prenda se puede entregar también a un tercero (por ejemplo, un banco, notario, abogado), por acuerdo entre el acreedor y el deudor. Ese tercero no es titular del derecho real de prenda.

2... Sujeto pasivo es el llamado pignorante, que puede ser el propio deudor ó un tercero (que entrega en prenda un bien mueble de su propiedad para garantizar una obligación ajena.

En todo caso, la persona que constituya la prenda ha de ser propietario de esa cosa mueble empeñada, tener la libre disponibilidad de sus bienes, ó, en caso de no tenerla, que se halle legalmente autorizada al efecto.

VER ART. 1.857 C.C.

OBJETO : El objeto dado ó entregado en prenda ha de ser un bien mueble, que esté en el comercio, y que sea susceptible de posesión.

Las cosas futuras no pueden ser objeto del derecho de prenda, puesto que no pueden ser entregadas. VER ART. 1.864 C.C.

REAL DE PRENDA

CONTENIDO (REGIMEN JURIDICO) : REMISION AL MANUAL / ES UTILIZADOS POR LOS Y LAS ESTUDIANTES , ASI COMO AL TEXTO DE ARTS. CODIGO CIVIL (1.866, 1.867, 1.868, 1.869, 1.870, 1.871 Y 1.872 , EN RELACION ESTE ÚLTIMO CON LOS ARTS. 1.922,2º Y 1.926,1º)

PRENDAS ESPECIALES : LA PRENDA IRREGULAR.

La especialidad estriba en el objeto del derecho real de prenda : una cantidad de dinero ó cualquier otra cosa fungible sin especificacion ó identificación: por ejemplo, 300 € mediante transferencia bancaria (pues no se visualizan físicamente en billetes ó monedas determinadas), ó “cualquiera de los coches que tengo en el garaje” .

Al momento de la ejecución de la garantía, el acreedor imputa a la deuda el importe del dinero ó de la cosa fungible que recibió en prenda, sin necesidad de acudir a los procedimientos legales de ejecución ó de realización del valor. En realidad, no se trata tanto de una modalidad de prenda como de una transferencia de propiedad al acreedor para que pueda satisfacer con ello su interés en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, y obligándose ,a su vez, a restituir otro tanto de la misma especie y calidad de lo recibido en prenda si el deudor paga puntualmente.

EXISTEN OTROS EJEMPLOS PEDAGOGICOS QUE PUEDEN EXPLICARSE EN CLASE :

(..... las fianzas que los abonados de Canal + entregaban para disponer del descodificador.....)

LA PRENDA SOBRE DERECHOS.

1) La doctrina viene aceptando la posibilidad de pignorar los derechos reales que recaigan sobre bienes muebles susceptibles de posesión.

2) La prenda de derechos de crédito. En realidad no es en rigor una auténtica prenda, pues el derecho de crédito no es susceptible de posesión, aunque con la cesión ó entrega de un crédito en garantía de una deuda principal pendiente pueden conseguirse efectos prácticos semejantes a los de la prenda. Como esta cesión del crédito que uno tiene contra ó frente a otra persona (que , a su vez, es su deudor) no permite de suyo la transmisión física ó material del crédito, ésta se sustituye por la notificación al deudor del crédito cedido .

EXPLICACION EN CLASE

INMOBILIARIA .- SINTESIS BASICA

CONCEPTO , NATURALEZA, RELACIONES ENTRE EL CREDITO Y LA HIPOTECA . SUJETOS DE LA HIPOTECA BILATERAL . BREVE REFERENCIA A LA HIPOTECA UNILATERAL.

LA TRANSMISION DE LA FINCA : EL TERCER POSEEDOR Y DIFERENCIA CON EL SUPUESTO DE SUBROGACION DEL ADQUIRENTE .

LOS INTERESES DE LA OBLIGACION ASEGURADA Y LA SUBROGACION HIPOTECARIA A INSTANCIA DEL DEUDOR

CARACTERISTICAS DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA Y FASES DE LA HIPOTECA : ATENCION ESPECIAL EN ESTE MOMENTO A LA FASE DE ASEGURAMIENTO (FACULTADES TENDENTES A LA CONSERVACION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA : LA ACCION DE DEVASTACION Y EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA DEUDA).

LA EJECUCION HIPOTECARIA : REMISION AL FINAL DE LA LECCION.

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD : NOCION, SITUACIONES Y EXCEPCIONES

CLASES DE HIPOTECAS INMOBILIARIAS:

A) HIPOTECAS VOLUNTARIAS Y SU CONSTITUCION

B) HIPOTECAS LEGALES Y SU CONSTITUCION

C) HIPOTECAS ORDINARIAS O DE TRAFICO E HIPOTECAS DE SEGURIDAD:

ALGUNOS SUPUESTOS DE HIPOTECAS DE SEGURIDAD :C-1: HIPOTECAS EN GARANTIA DE OBLIGACIONES FUTURAS O CONDICIONALES

C-2 : HIPOTECAS EN GARANTIA DE CUENTAS CORRIENTES DE CREDITO

C-3 : HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN GARANTIA DE RENTAS Ó PRESTACIONES PERIODICAS

C-4 : LA HIPOTECA INVERSA

LA EJECUCION DE LA HIPOTECA

INSTRUMENTOS DE HIPOTECA INMOB. .- SINTESIS BASICA

CONCEPTO, NATURALEZA Y RELACIONES ENTRE EL CREDITO Y LA HIPOTECA :

En la hipoteca nos encontramos con DOS RELACIONES JURÍDICAS YUXTAPUESTAS :

1. Una obligación principal garantizada cuyo cumplimiento se asegura y garantiza. Dicha obligación garantizada puede consistir en cualquier tipo de obligación, siempre y cuando sea evaluada económicamente por las partes (las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación asegurada y de los intereses).

2. La hipoteca , que en este caso recae sobre un bien inmueble, como instrumento de garantía del crédito (accesoriedad) ó de la relación obligatoria ya previamente constituida. Se articula por vía contractual (VER RUBRICA TITULO XV LIBRO IV DEL CODIGO CIVIL).

EL ACREEDOR HIPOTECARIO, UNA VEZ CONSTITUIDA LA HIPOTECA, SIGUE SIENDO ACREEDOR DE LA RELACIÓN OBLIGATORIA PREVIAMENTE CONSTITUIDA, PERO AL PROPIO TIEMPO SE LE ATRIBUYEN FACULTADES JURÍDICO- REALES SOBRE LA COSA GARANTIZADA (HIPOTECADA) QUE, SIN IMPLICAR GOCE POSESORIO ALGUNO (A DIFERENCIA DEL DERECHO REAL DE PRENDA, en la hipoteca no media desplazamiento posesorio), le permiten , en caso de incumplimiento de la obligación principal garantizada, ejercitar directamente la acción hipotecaria contra los bienes hipotecados (ó lo que también se denomina ejecución forzosa ó realización de su valor).

Con el precio obtenido en la enajenación forzosa de los bienes hipotecados mediante subasta pública el acreedor cobra su crédito, y correlativamente , a través de dicho procedimiento de ejecución hipotecaria, el dueño de los bienes hipotecados pierde tal condición de propietario y es privado de la posesión de las cosas ó derechos objeto de la hipoteca.

En conclusión: una vez constituida la hipoteca, el derecho de crédito sigue existiendo, pero el acreedor suma a su condición la de ser titular de un derecho real que le atribuye mayores y mejores facultades de protección de su crédito.

Esta descripción se ve refrendada por el concepto legal de la hipoteca inmobiliaria : REMISION ARTS.1.876 DE CODIGO CIVIL Y ART. 104 DE LA LEY HIPOTECARIA (VERLOS).

A todo lo anterior hemos de añadir OTRO ELEMENTO QUE ES CONSUSTANCIAL A LA NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA INMOBILIARIA , CUAL ES EL DE SU INSCRIPCIÓN (EL DEL TÍTULO FORMAL, Ó DOCUMENTO AL QUE SE INCORPORA EL GRAVAMEN DE LA HIPOTECA) EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (REMISION ART. 1.875 C.C. : VERLO)

INMOB.- SINTESIS BASICA

CONTINUACION DE LAS RELACIONES ENTRE CREDITO E HIPOTECA:

El derecho real de hipoteca inmobiliaria ES AQUEL CONTRATO (constituido por un acto jurídico bilateral entre el propietario del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, que a su vez puede que coincida ó no con el deudor de la relación obligatoria principal, y el acreedor hipotecario), O AQUEL ACTO UNILATERAL (constituido por un acto jurídico unilateral por el titular del bien gravado ó hipotecado), O AQUELLA FACULTAD QUE LA LEY CONCEDE A DETERMINADAS PERSONAS PARA EXIGIR DE OTRAS la constitución de una hipoteca bastante y suficiente (hipoteca legal) en garantía de determinadas obligaciones.

MIENTRAS QUE EL SUJETO ACTIVO DE LA RELACIÓN JURÍDICO- HIPOTECARIA COINCIDE CON EL SUJETO ACTIVO DEL CRÉDITO u obligación garantizada (se trata de la misma persona), no necesariamente coinciden el deudor ó sujeto pasivo de la obligación garantizada (ó crédito garantizado) y el deudor hipotecante ó sujeto pasivo de la relación jurídico- hipotecaria, que es el propietario de la finca ó titular del derecho real hipotecado.

ESTE PROPIETARIO Ó PERSONA HIPOTECANTE PUEDE QUE COINCIDA (QUE SEA LA MISMA PERSONA) QUE EL SUJETO PASIVO Ó DEUDOR DEL CRÉDITO U OBLIGACIÓN GARANTIZADA Ó PUEDE QUE NO, EN CUYO CASO HABLAMOS DE UNA TERCERA PERSONA DENOMINADA HIPOTECANTE NO DEUDOR que voluntariamente hipoteca un inmueble propio en garantía de una deuda ajena (EJEMPLO EN CLASE)

Como de las hipotecas bilaterales y de las legales hablamos a lo largo de estos esquemas, aprovechamos aquí la ocasión para hacer aunque sea una BREVE REFERENCIA a las HIPOTECAS UNILATERALES (ART. 141 L.H. EN RELACIÓN CON LOS ARTS. 237 Y 248.2 DEL R. H.):

EJEMPLO POR EXCELENCIA LO CONSTITUYEN LAS HIPOTECAS TESTAMENTARIAS (en la que la hipoteca se establece en testamento), siendo título suficiente para inscribirlas el testamento, acompañado de los certificados de defunción del testador y del Registro General de Actos de Ultima Voluntad . El supuesto en la realidad podría ser el siguiente : el testador establece en favor de una persona el pago de una renta vitalicia (un legado), para lo cual aquél (el testador ó causante) garantiza su pago efectivo, a cargo de los designados herederos, mediante la constitución de una hipoteca sobre determinadas fincas que son atribuidas en plena propiedad a quienes son instituidos como herederos (y que , mientras no fallezca , le pertenecen en propiedad al testador que constituye la hipoteca unilateral) . La hipoteca unilateral requiere en todo caso la aceptación de la persona en cuyo favor se establezca (es el acreedor hipotecario) : art. 141 L.H. . OTROS EJEMPLOS : REMISION MANUAL/ES UTILIZADOS POR LOS/ LAS ESTUDIANTES Ó A SUPUESTOS QUE SE ILUSTREN EN CLASE.

HIPOTECA INMOB.- SINTESIS

LA TRANSMISION DE LA FINCA : EL TERCER POSEEDOR.

incuestionable que los bienes INMUEBLES SOMETIDOS A HIPOTECA PUEDEN SER OBJETO DE LIBRE DISPOSICIÓN POR SU PROPIETARIO (otra cosa totalmente diferente es que ello pudiera acarrear una lógica depreciación del valor de mercado de tales bienes), de modo que sería radicalmente nulo (y , por tanto, no susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad) una cláusula por la cual el deudor hipotecario fuese privado de dicha facultad de enajenación ó poder de disposición AHORA BIEN , PARA ELLO ES PRECISO QUE EL DEUDOR HIPOTECARIO SEA DEUDOR HIPOTECANTE, ya que en caso de que la cosa hipotecada pertenezca a otra persona (hipotecante no deudor) sería ilógico concluir que el deudor pudiera transmitir válidamente la cosa objeto de hipoteca.

es como aparece la figura del tercero poseedor del bien hipotecado, AUNQUE EN REALIDAD SEA UN VERDADERO PROPIETARIO DEL BIEN GRAVADO CON LA GARANTÍA HIPOTECARIA , CON LA PECULIARIDAD QUE SE LIMITA A ADQUIRIR LA COSA CON LA CARGA DE LA HIPOTECA PERO SIN ASUMIR LA RESPONSABILIDAD PERSONAL DERIVADA DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA que, como complemento de la hipotecaria, pesa sobre el deudor hipotecario.

realidad, el tercer poseedor no es deudor AUNQUE CIERTAMENTE, SI NO PAGA LAS AMORTIZACIONES HIPOTECARIAS DEVENGADAS CON POSTERIORIDAD AL ACTO DE ADQUISICIÓN (para entendernos, las cuotas hipotecarias mensuales , trimestrales....futuras que se pactasen con la entidad financiera), ARRIESGA SUS PROPIOS BIENES AL HABERLOS ADQUIRIDO YA HIPOTECADOS, y por consiguiente , en caso de impago, el acreedor hipotecario ejercitará normalmente la acción real, por lo común, a través del procedimiento especial de ejecución hipotecaria sobre ese específico bien hipotecado adquirido. REMISION ARTS. 126 L.H. Y ARTS .662.3, 672.1, 685.1, Y 686, TODOS ELLOS DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL AÑO 2.000

EJEMPLO Y EXPLICACION EN CLASE DE LA SITUACION GENERADA (ART. 118.2 L.H) .

LA FIGURA DEL TERCER POSEEDOR ES LA DE LA SUBROGACION DEL ADQUIRENTE : LA ASUNCION LIBERATORIA (ó asunción de la deuda garantizada con la hipoteca): EN ESTE CASO, EL ADQUIRENTE DEL BIEN HIPOTECADO PUEDE SUBROGARSE EN LA POSICIÓN DEL DEUDOR HIPOTECANTE . POR TANTO, EL COMPRADOR DEL BIEN HIPOTECADO SERÍA TAN DEUDOR HIPOTECARIO CUANTO LO FUE EL DEUDOR HIPOTECANTE desde el momento en que constituyó la hipoteca hasta que realizó la venta subrogando (con consentimiento del acreedor hipotecario) en su posición al comprador. Así es que este comprador no puede tener la consideración de tercer poseedor, sino que asume las responsabilidades obligacionales ó personales derivadas de la hipoteca y de la obligación personal con ella garantizada : por consiguiente, responde del cumplimiento de tales obligaciones tanto con el bien gravado con la hipoteca como con su restante patrimonio (en caso de optar el acreedor hipotecario no sólo por el ejercicio de la acción ejecutoria hipotecaria sino también por el ejercicio de la acción personal) . VER ART. 118 .1 DE LA L.H.

NMOB.- SINTESIS

LOS INTERESES DE LA OBLIGACION ASEGURADA.

En la práctica la mayor parte de las hipotecas que se constituyen se asientan en una DEUDA PECUNIARIA QUE PRODUCE UNOS INTERESES REMUNERATORIOS, Y LA HIPOTECA CUBRE TAMBIÉN EL PAGO DE ELLOS.

Además, las cláusulas típicas ó de estilo establecidas entre clientes y entidades financieras, prestan atención también a los intereses moratorios y a los gastos y costas que, en su caso, pudieran generar el impago y la ejecución hipotecaria.

SE PROPONE QUE EN CLASE, A TITULO ILUSTRATIVO, SE TRAIGA UNA CLAUSULA DE UN MODELO DE ESCRITURA DE HIPOTECA , POR EJEMPLO, DE ADQUISICION DE VIVIENDA MEDIANTE PRÉSTAMO HIPOTECARIO (VER 2º PARRAFO LAMINA 76 DE ESTOS ESQUEMAS)

el supuesto que ya hemos estudiado DEL TERCER POSEEDOR, LA HIPOTECA ASEGURA ÚNICAMENTE LOS INTERESES DE LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS TRANSCURRIDOS Y LA PARTE VENCIDA DE LA ANUALIDAD CORRIENTE, SALVO PACTO EN CONTRARIO INCORPORADO A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE HIPOTECA (ART. 114. 1 L.H.); Y AÑADE ESTE ÚLTIMO ARTÍCULO DE LA L.H. (ART. 114. 2 L.H.) : EN NINGÚN CASO PODRÁ PACTARSE QUE LA HIPOTECA ASEGURE INTERESES POR PLAZO SUPERIOR A 5 AÑOS. Tenerse en cuenta, ADEMÁS EL TERCER APARTADO DEL ART. 662 LEC. AÑO 2.000 : REMISION.

Es interesante apreciar que el Registro de la Propiedad informa del momento constitutivo de la hipoteca, pero no del alcance concreto de la obligación de intereses en cualquier momento posterior : por tanto, un eventual adquirente de la finca hipotecada, sólo a través de la cláusula inscrita puede conocer hasta dónde (la llamada hipoteca de máximo que analizaremos en las página 75 y 76 de estos esquemas) le afecta la responsabilidad hipotecaria.

SUBROGACION HIPOTECARIA A INSTANCIA DEL DEUDOR : LEY 2 / 1.994 DE, 30 DE MARZO.

Supone la definitiva consagración legislativa de los préstamos hipotecarios con interés variable (los intereses habituales generalmente aplicables y pactados en las hipotecas entre entidades financieras y clientes, y que el mercado los puede hacer fluctuar .). SE TRATA DE UNA APLICACIÓN CONCRETA DE LA SUBROGACIÓN LEGAL PREVISTA EN EL ART. 1.211 DEL C:C., en donde el deudor hipotecario cuando le convenga, sin necesidad de contar con el consentimiento del acreedor hipotecario (del banco, para entendernos), cualquiera que sea la fecha de formalización del crédito hipotecario, puede poner en juego esta modalidad de subrogación legal. Supone sencillamente permitir al deudor hipotecario que pueda subrogar su hipoteca a otro acreedor que le ofrezca mejores condiciones en relación con el tipo de interés. Se trata de una medida legislativa que tiene por objeto beneficiar a los deudores hipotecarios permitiéndole adecuarse al descenso de los tipos de interés.

A RECIENTE LEY 41/ 2.007, DE 7 DE DICIEMBRE DECLARA EXPRESAMENTE QUE LA NOVACION DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN BENEFICIO DEL DEUDOR SE VE DIFICULTADA POR LA INTERPRETACION RESTRICTIVA QUE DEL CONCEPTO DE NOVACION MODIFICATIVA HACIA LA LEY 2 / 1.994, SOBRE SUBROGACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS,. LO QUE A PARTIR DE AHORA SE ADOPTA ES UNA INTERPRETACION MAS AMPLIA DE CUÁNDO EXISTE NOVACION MODIFICATIVA Y NO EXTINCION DE LA RELACION JURÍDICA Y CONSTITUCIÓN E UNA NUEVA EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS : AMPLIACIÓN Ó REDUCCIÓN DE CAPITAL, LA PRESTACIÓN Ó MODIFICACIÓN E LA GARANTÍA PERSOALES, ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL TIPO DE INTERESES INICIALMENTE PACTADO.

EL ART. 4 DE LA LEY 41 / 2.007 ESTABLECE LO SIGUIENTE : EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE SUBROGACION SÓLO SE PODRÁ PACTAR LA MODIFICACIÓN DEL TIPO DE INTERÉS, TANTO ORDINARIO COMO DE DEMORA, INICIALMENTE PACTADO Ó VIGENTE, ASÍ COMO LA ALTERACIÓN DEL PLAZO DE PRÉSTAMO, Ó AMBAS. EL Real Decreto-ley de 21 de Abril del 2.008 establece la no sujeción al gravamen establecido por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las escrituras públicas de la novación de préstamos con garantía hipotecaria que se refieren a la ampliación del plazo del préstamo.

INMOB.- SINTESIS BASICA

CARACTERISTICAS DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA INMOBILIARIA Y FASES DE LA HIPOTECA :
ATENCIÓN ESPECIAL A LA FASE DE ASEGURAMIENTO.

^a CARACTERISTICA : ES UN DERECHO REAL DE REALIZACIÓN DEL VALOR : remisión art. 1.876 C.C y art. 104 L.H.” ...sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone...”. Poder directo e inmediato y eficacia erga omnes.

En LA HIPOTECA HAY DOS FASES :

- a) FASE DE SEGURIDAD. Fase tendente a la conservación del valor económico del inmueble y que ejercita el acreedor hipotecario directamente.
- b) FASE DE EJECUCIÓN Ó DE REALIZACIÓN DEL VALOR por los procedimientos hipotecarios legalmente previstos. Es un poder de agresión sobre el inmueble hipotecado ó gravado , que sólo actúa en caso de incumplimiento de la obligación asegurada, y que se instrumentaliza generalmente por vía de la cooperación de los órganos jurisdiccionales.

Atención a la PRIMERA FASE Ó DE ASEGURAMIENTO : Se parte de la base que el inmueble ó finca hipotecada continúa en posesión del propietario hipotecante, razón por la que para el acreedor hipotecario es fundamental que dicho bien no sufra una disminución de valor económico respecto del tomado en consideración en el momento constitutivo de la garantía hipotecaria, de manera que , llegado el caso, en el momento de la ejecución forzosa ó realización del valor del inmueble éste no aparezca depreciado.

? Qué medidas de tutela dispone el acreedor hipotecario tendente a la conservación de la garantía hipotecaria ó para mantener el valor económico del inmueble dado en garantía ?:

- 1.- La acción de devastación (art. 117 L.H. y art. 219. 2º del R.H.). Su finalidad es reprimir los actos del propietario de la finca (sea ó no deudor de la obligación garantizada) en menoscabo, daño ó deterioro de la finca, remediar los menoscabos ó daños ya realizados, así como evitar posibles y sucesivos actos que disminuyan el valor económico de la finca.

Ha de producirse un deterioro efectivo que disminuya el valor de la finca, que funde ó justifique el temor a la insuficiencia de la garantía hipotecaria para cubrir , en su momento, el importe del crédito que garantiza.

Medidas concretas que el juez puede adoptar tras el ejercicio por el acreedor hipotecario de la acción de devastación : REMISION MANUAL / ES UTILIZADO / S POR LOS Ó LAS ESTUDIANTES Y AL ART. 219, 2º R.H.

71

- 2.- El vencimiento anticipado de la deuda (ó sea pérdida del plazo previsto en la escritura): REMISION ART. 1.129.3º DEL C.C.

CONT. LECC. 20 . TIPOTECA IMMOB.- SINTESIS BASICA

CARACTERISTICA : CARÁCTER CONSTITUTIVO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

ausencia de desplazamiento posesorio en este tipo de garantía hipotecaria (a diferencia de la garantía pignoratícia, en donde la cosa pignorada pasa a poder del acreedor), que recae sobre el inmueble ó finca gravada, implica un grado de inseguridad y de riesgo crediticio gravemente perturbador del sistema económico, tanto inmobiliario como financiero QUE JUSTIFICA ESTA SEGUNDA CARACTERISTICA

la falta de desplazamiento posesorio se suple, por lo tanto, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad del documento público (escritura pública ó mandamiento judicial) al que se incorpora la hipoteca. De manera que el nacimiento del derecho real de hipoteca como tal coincide exactamente con el momento de inscripción del correspondiente título público (VER ARTS. 1.875 C.C. , y ARTS. 145 Y 159 de la L.H.).

antes de la inscripción habrá relación jurídico negocial (generalmente contractual) entre las partes, pero desde luego, por ejemplo, no cabe atribuir a ninguna de ellas la condición de acreedor hipotecario por la que éste, en su caso, pudiera promover la realización , ejecución del valor del bien inmueble.

CARACTERISTICA.- REGLA GENERAL : INDIVISIBILIDAD .- REMISION ART. 122 L.H.- .

EXPLICACION

Si la hipoteca recae sobre varios bienes inmuebles que responden por un solo crédito, cuando resulte, por ejemplo, que el deudor pague parcialmente la deuda (por lo tanto, no el total) la hipoteca seguirá entonces subsistiendo íntegra hasta que se pague todo el débito y se cancele la hipoteca. ; e igualmente, si parte de alguno ó algunos de los bienes hipotecados desaparece, se derrumba, se expropia ó se arruina, la hipoteca seguirá subsistiendo íntegra sobre el resto de los bienes que se conserven, ó sobre lo que quede del único inmueble hipotecado. Sin embargo, ESTA INDIVISIBILIDAD (A DIFERENCIA DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD, QUE VEREMOS EN LA PÁG. SIGUIENTE) ADMITE PACTO EN CONTRARIO (arts. 123 y 124 L.H.)....(VER TAMBIEN LA PAG. SIGUIENTE DE ESTOS ESQUEMAS)

CARACTERISTICA : LA ACCESORIEDAD .- REMISION A LO YA EXPUESTO EN LOS ESQUEMAS DE ESTA LECCION (PAG .67)Y AL MANUAL/ ES UTILIZADOS / S POR LOS Y LAS ESTUDIANTES.

CARACTERISTICA : LA AJENIDAD DEL INMUEBLE GRAVADO (VER ART. 1.857, 2º C.C.).- REMISION A LO YA EXPUESTO EN ESTOS ESQUEMAS (PAGS. 67 Y 68)Y AL MANUAL / ES UTILIZADO / S POR LOS Y LAS ESTUDIANTES

72

CARACTERISTICA : FUNCION DE GARANTIA DEL CREDITO.- REMISION A LO YA EXPUESTO EN LOS ESQUEMAS DE ESTA LECCION (PAG. 67)Y AL MANUAL / ES UTILIZADO / S

HIPOTECA INMOB.-

SINTESIS BASICA

EL PRINCIPIO Ó REGLA DE LA ESPECIALIDAD : LA DISTRIBUCION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. Ó DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEBE HACERSE NECESARIAMENTE , SIN QUE LA LIBERTAD CONTRACTUAL DE LOS INTERESADOS PUEDA PACTAR EN CONTRA.

Se explica que en caso de que la hipoteca haya de afectar a varias fincas ó derechos reales inmobiliarios (ó cuotas indivisas de ellos) ha de determinarse desde el momento de constitución de la hipoteca hasta dónde alcanza la responsabilidad hipotecaria de las diversas fincas, derechos ó cuotas indivisas .

En este sentido VER Y REMITIRSE A LOS ARTS. 119 DE LA L.H. Y 216 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, ASÍ COMO AL CRITERIO REITERADO POR LA DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y DEL NOTARIADO.

CASOS ESPECIFICOS QUE PUEDEN PLANTEARSE :

Agrupación ó agregación de fincas (art. 110 L.H.) ; esto es, la adquisición de fincas colindantes, ó construcción de nuevas edificaciones sobre terrenos hipotecados, por ejemplo, no afecta a la garantía hipotecaria (no se produce en estos casos extensión de la hipoteca). NO AFECTA , PUES, A LA DISTRIBUCION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA. EXPLICACION EN CLASE

DIVISIÓN Ó SEGREGACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA (ART. 123 L.H.) : la misma consecuencia que en la situación - a) - se produce ante un fenómeno contrario al anterior (no se produce extensión de la hipoteca).....SALVO QUE EL ACREEDOR HIPOTECARIO PRESTE SU CONFORMIDAD A LA DISTRIBUCION DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA . POR CONSECUENTE, SI EL ACREEDOR NO SE AVIENE A RENEGOCIAR Ó REDISTRIBUIR LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA, AQUEL PODRÁ ENTABLAR Ó DIRIGIRSE A UN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN FORZOSA (POR LA TOTALIDAD DE LA SUMA ASEGURADA INICIAL Y CONSTITUTIVAMENTE) CONTRA CUALQUIERA DE LAS NUEVAS FINCAS EN QUE SE HAYA DIVIDIDO LA PRIMERA Ó CONTRA TODAS A LA VEZ. SE TRATA DE UNA APLICACIÓN CONCRETA DE LA REGLA GENERAL DE LA INDIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA UNA VEZ CONSTITUIDA (ver también la pág. anterior de estos esquemas : 3ª característica : la indivisibilidad). EXPLICACION EN CLASE

LA COTITULARIDAD DEL CRÉDITO HIPOTECARIO. EN ESTE CASO TAMBIÉN SE REQUIERE LA NECESIDAD DE DISTRIBUCIÓN DE LA TITULARIDAD DEL PROPIO CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL CASO DE QUE LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS SEAN DOS Ó MÁS : esto es, será necesaria la exacta determinación de la cuota parte de titularidad activa correspondiente a cada uno de los acreedores. Así es que la escritura debe contener la precisión de si estamos frente a un crédito solidario ó , por el contrario, mancomunado; y , en este último caso, la exacta determinación de la cuota correspondiente a cada uno de los acreedores . Remisión art. 54.1 del Reglamento Hipotecario y aplicación de doctrina de la Dirección General de Registros y de Notariado.

LA HIPOTECA DE CUOTA INDIVISA : ART. 217 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO (VERLO). EXCEPCION A LA NECESARIA PREVIA DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA : PARA DAR VIABILIDAD A ESTA EXCEPCION SE REQUIERE OBLIVAMENTE LA VOLUNTAD EXPRESA DE LOS INTERESADOS DE CONSTITUIR UNA SOLA HIPOTECA SOBRE EL CONJUNTO DE LOS DERECHOS RECAYENTES SOBRE LA MISMA FINCA..... EXPLICACION EN CLASE

CONT. LECC. 20. HIPOTECA

INMOB.- SINTESIS BASICA

CLASES DE HIPOTECAS :

A) HIPOTECAS VOLUNTARIAS Y SU CONSTITUCION : DEFINIC. ART. 138 L.H. (VERLO) Y REMISION AL APARTADO PRIMERO DE LOS ESQUEMAS DE ESTA LECCION (PAGS. 67 Y 68) REFERIDO A LAS RELACIONES ENTRE CREDITO E HIPOTECA .

Son las constituidas tanto por un acto jurídico bilateral (entre el propietario del bien inmueble hipotecado y el acreedor hipotecario) : son las voluntarias contractuales ó bilaterales ; cuanto las que se constituyen mediante un acto jurídico unilateral por el titular del inmueble ó finca gravada : son las hipotecas voluntarias unilaterales.

Las hipotecas voluntarias se pueden constituir mediante dos vías :

a) “ La traslatio “, por la que el titular del inmueble impone ó constituye sobre el mismo un derecho real de hipoteca en favor del titular del acreedor hipotecario para garantizar su crédito (el de éste).

b) “ La deductio “, por la que el titular del bien inmueble transmite su titularidad, pero reservándose el derecho real de hipoteca en garantía del crédito que a su favor surge por la citada transmisión de ese inmueble. EXPLICARLO EN CLASE.

Esta segunda modalidad ha suscitado problemas de validez, pues contradice el requisito esencial en la hipoteca contenido en el nº 2º del art. 1.857 (VERLO) : Sin embargo, distintas Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado han admitido su viabilidad.

En cualquier caso, las hipotecas voluntarias sólo quedan válidamente constituidas si el documento público en que se formaliza el correspondiente contrato de hipoteca (y en el que se incorpora por lo tanto el citado gravamen) se inscribe en el Registro de la Propiedad (REMISION A LO DICHO EN EL APARTADO PRIMERO DE LOS ESQUEMAS DE ESTA LECCION (FINAL DE LA PAG. 67) REFERIDO AL CONCEPTO, NATURALEZA , RELACIONES ENTRE CREDITO E HIPOTECA.....

74

HIPOTECA INMOB.

CLASES DE HIPOTECAS (CONTINUACION)

HIPOTECAS LEGALES Y SU CONSTITUCION (VER ART. 158 L.H.): Son aquellas que la ley concede a determinadas personas para que éstas ejerciten si quieren la facultad de exigir a otros la constitución de una hipoteca bastante y suficiente en garantía de determinadas obligaciones

Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter.

Si las hipotecas legales expresas se constituyen con el consentimiento del obligado, no por ello la hipoteca es voluntaria (se tratará de una hipoteca legal voluntariamente constituida) ; por el contrario, si el obligado no presta su consentimiento, la constitución de la hipoteca legal expresa se realizará judicialmente por los Juzgados y Tribunales, que sólo en determinados casos procederán de oficio (se tratará de una hipoteca legal judicialmente constituida).

La constitución de las hipotecas legales expresas requiere, para quedar válidamente establecidas, la inscripción en el Registro de la Propiedad del título en cuya virtud se constituyen, y desde entonces surten los mismos efectos que las hipotecas voluntarias (EL ART. 168 L.H. ENUMERA SUPUESTOS DE QUIENES TIENEN DERECHO A EXIGIR HIPOTECA LEGAL : VERLO).

Las hipotecas legales tácitas son excepcionales , y no requieren la inscripción en el Registro de la Propiedad del título en cuya virtud se constituyen (se constituyen automáticamente) : El Estado, CC.AA. , Provincias y Municipios por el cobro de impuestos y contribuciones debidos por los contribuyentes, ó las compañías de seguros por las primas adeudadas por los asegurados (ARTS. 194 Y 196 DE LA L.H. : VERLOS).

HIPOTECAS ORDINARIAS Ó DE TRAFICO E HIPOTECAS DE SEGURIDAD : :

Se llama **HIPOTECA ORDINARIA Ó DE TRÁFICO** aquella en la que el crédito garantizado u obligación asegurada accede al Registro de la Propiedad con total determinación y con todos sus elementos : existencia cierta y cuantía conocida.

LA **HIPOTECA DE SEGURIDAD** SE CARACTERIZA porque en el Registro de la Propiedad consta solamente el crédito garantizado en sus líneas básicas ó de una manera no determinada : hipoteca en garantía de obligaciones futuras ó condicionales (obligaciones cuya existencia en el futuro es incierta ó dudosa) , hipoteca de cuenta corriente ó de crédito (también llamada hipoteca de máximo) . Aquí, el acreedor deberá probar en su día las particularidades concretas del crédito garantizado (existencia, importe, exigibilidad, vencimiento) para hacer efectiva la garantía inscrita.

DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 41 / 2.007, EL ART.12.1 ESTABLECE QUE EN LA INSCRIPCION DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA SE EXPRESARA EL IMPORTE DEL PRINCIPAL DE LA DEUDA Y , EN SU CASO, EL DE LOS INTERESES PACTADOS, Ó EL IMPORTE MÁXIMO DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA, IDENTIFICANDO LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, CUALQUIERA QUE SEA LA MATERIA DE ÉSTAS Y SU DURACIÓN.

CONSIGUIENTE, EL PRINCIPIO DE EXACTA DETERMINACIÓN DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA PASA A DESEMPEÑAR UN PAPEL SECUNDARIO, PUES LO QUE IMPORTA AHORA ES EL IMPORTE MÁXIMO DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

INMOB.- SINTESIS BASICA

1) HIPOTECAS DE SEGURIDAD EN GARANTIA DE OBLIGACIONES FUTURAS O CONDICIONALES (REMISION MANUAL/ ES QUE UTILICE / N LOS Y LAS ESTUDIANTES) :

Por ejemplo, las hipotecas de máximo, como subtipo de las hipotecas de seguridad. En la actualidad el esquema hipotecario de máximo se aplica a las hoy más numerosas, esto es, las de préstamo hipotecario para adquisición de vivienda : LA MAYOR PARTE DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS SE ASIENTAN EN UNA DEUDA PECUNIARIA PRINCIPAL, MÁS UNOS INTERESES REMUNERATORIOS (CONVENCIONALES Ó , EN SU DEFECTO, LEGALES), MÁS , EN SU CASO, UNOS EVENTUALES INTERESES DE DEMORA, MÁS GASTOS Y COSTAS QUE, EN SU CASO, PUDIERA GENERAR EL IMPAGO Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. EJEMPLOS EN CLASE A TRAVES DE CLASULAS INSERTAS EN ESCRITURAS PUBLICAS QUE SE DAN EN LA REALIDAD COTIDIANA (VER PRIMEROS PARRAFOS DE LA LAMINA 70 DE ESTOS ESQUEMAS).

VER Y REMITIRSE A LOS PARRFS. 1º Y 2º DEL ART. 142 Y EL ART. 143 DE LA L.H.

2) HIPOTECAS EN GARANTIA DE CUENTAS CORRIENTES DE CREDITO (REMISION MANUAL / ES UTILIZADO / S POR LOS Y LAS ESTUDIANTES) :

En la práctica empresarial actual es MUY FRECUENTE LA APERTURA DE LÍNEAS DE CRÉDITO CON LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. ELLO PUEDE ASUMIR LA FÓRMULA DE LA " APERTURA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE ", CON CARGO A LA CUAL EL DENOMINADO ACREDITADO (EL CLIENTE) PODRÁ GIRAR TALONES, FACTURAS, ORDENES DE PAGO A CARGO DEL BANCO, CAJAS DE AHORRO Y SOCIEDADES DE CRÉDITO debidamente autorizadas , DE MANERA QUE AQUEL. PUEDA DISPONER DEL CRÉDITO QUE LE RESULTE NECESARIO, SIN NECESIDAD DE ENTREGA (Y RECEPCIÓN) MATERIAL DE FONDOS Y SIN, POR LO TANTO, QUEDAR OBLIGADO(EL CLIENTE O PERSONA ACREDITADA) AL PAGO (TANTO DE CAPITAL CUANTO INTERESES) MÁS QUE DE LO QUE REALMENTE EL HAYA DISPUESTO DE LA CUENTA. EJEMPLO EN CLASE

Las obligaciones dimanantes a cargo del acreditado pueden ser aseguradas mediante hipoteca, cuya constitución y características SE ENCUENTRAN REGULADAS EN EL ART. 153 L.H. (REMISION).

Por consiguiente , es una hipoteca de máximo en cuanto que en la escritura debe determinarse la cantidad máximas de la que responde la finca y el plazo de duración .

En las cuentas corrientes abiertas por los Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de crédito debidamente autorizadas podrá convenirse que , a los efectos de proceder ejecutivamente, el saldo pueda acreditarse mediante una certificación de la Entidad acreedora.....

3 HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN GARANTIA DE RENTAS Ó PRESTACIONES PERIÓDICAS. Su prolongación en el tiempo requerirá a veces establecer un medio seguro de exigir su cumplimiento al deudor: Por ejemplo, véase en un contrato de renta vitalicia ó la pensión de pago mensual derivada de divorcio . REMISION ART. 157 DE LA L.H..

Dada la especial duración de la obligación garantizada (que ,en la mayor parte de los casos, suele tener como vida contemplada la propia vida del acreedor de las prestaciones periódicas), la posible ejecución de la hipoteca no conlleva la extinción de la obligación de pago de las prestaciones periódicas restantes.

4 LA HIPOTECA INVERSA : LA LEY 41 / 2.007, DE 7 DE DICIEMBRE DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO , REGULA, SIN MODIFICAR FORMALMENTE LA LEY HIPOTECARIA, LA HIPOTECA INVERSA COMO " PRÉSTAMO Ó CRÉDITO HIPOTECARIO DEL QUE EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA REALIZA DISPOSICIONES, NORMALMENTE PERIÓDICAS, AUNQUE LA DISPOSICIÓN PUEDA SER DE UNA SOLA VEZ , HASTA UN IMPORTE MÁXIMO DETERMINADO POR UN PORCENTAJE DEL VALOR DE TASACIÓN EN EL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN ".

Cuando se alcanza dicho porcentaje ó importe máximo, la persona mayor ó dependiente deja de disponer de la renta, aunque naturalmente la renta sigue generando intereses.

"La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente cuando fallece el propietario (constituyente de la hipoteca inversa), mediante cancelación de la deuda por los herederos ó la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito ".

Para que pueda constituirse hipoteca inversa es necesario que el bien inmueble constituya la vivienda habitual del solicitante y que, además, concurren , entre otros , LOS SIGUIENTES REQUISITOS :

- Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual ó superior a 65 años, ó afectados de dependencia severa ó gran dependencia.
- Que el deudor disponga del importe del préstamo ó crédito mediante disposiciones periódicas ó única.
- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario

NMOB.- SINTESIS BASICA

LA EJECUCION DE LA HIPOTECA :

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA, EL ACREEDOR HIPOTECARIO PUEDE PROMOVER LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA, ESTO ES, PROMOVER Ó INSTAR LA ENAJENACIÓN DE LAS COSAS SUJETAS A GARANTÍA PARA COBRAR EL CRÉDITO GARANTIZADO (CON BASE EN UN TÍTULO EJECUTIVO - LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE HIPOTECA CONVENIENTEMENTE INSCRITA - DIRECTAMENTE CONTRA LOS BIENES HIPOTECADOS)

Pero al propio tiempo, el acreedor hipotecario cuenta a su favor con la posibilidad de reclamar (en cuanto mero y simple acreedor, sin más añadido, pues conocemos ya que el acreedor hipotecario es un acreedor, pero con un crédito especialmente garantizado), contra el deudor u obligado (y , en su caso, fiadores,), a través del correspondiente procedimiento declarativo, y persiguiendo su eficacia respecto del activo patrimonial - art. 1.911 C.C. - a través del correspondiente procedimiento ejecutivo.

EN CONSECUENCIA, EL ACREEDOR HIPOTECARIO CUENTA A SU FAVOR TANTO CON UNA ACCIÓN DE CARÁCTER REAL CUANTO CON UNA ACCIÓN DE CARÁCTER PERSONAL, la cual tiene una relevancia menor que la de tipo real.

LA ACCIÓN REAL SE PUEDE INSTRUMENTALIZAR A TRAVÉS DE CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES PROCEDIMIENTOS :

- 1: Procedimiento judicial sumario ó de ejecución, que la vigente L.E.C. lo recoge en los arts. 681 y ss. Sin duda es el más importante y el más utilizado en la práctica. Este procedimiento especial no requiere de pacto expreso entre las partes, por tratarse de una norma de carácter procesal de contenido imperativo. El vigente art. 130 L.H. , según redacción Ley 41 / 2.007, de 7 de Diciembre, dispone que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo
- 2 : Procedimiento ejecutivo ordinario regulado en la L.E.C.
- 3 : En caso de pacto expreso, el procedimiento ó venta extrajudicial del bien hipotecado, contemplado en el art. 129 L.H.

En cualquier de estos casos, en supuesto de acción real, la demanda ejecutiva se dirigirá bien contra un deudor hipotecario , bien contra un hipotecante no deudor ó bien , si la finca hipotecada pasa a propiedad de un tercero, contra el tercer poseedor de la finca hipotecada también es un responsable real, salvo que asuma igualmente la deuda.

La acción hipotecaria se ejercita directamente contra el bien ó los bienes hipotecados, cuyo valor (“ en garantía de la deuda por la que se proceda “) sirve de garantía al crédito del acreedor. Para que el acreedor hipotecario pueda ejercitar la acción hipotecaria es preciso que en la escritura constitutiva de la hipoteca se haya determinado el precio en que se tasa el bien hipotecado. : este precio servirá de tipo en la subasta.

EN CUANTO A DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN A LA DEMANDA Y CERTIFICACION REGISTRAL ; Y LOS DISTINTOS MODOS JUDICIALES DE REALIZACION DEL VALOR DEL INMUEBLE HIPOTECADO A TRAVES DEL EJERCICIO DE LA ACCION HIPOTECARIA : REMISION AL MANUAL