

Derecho Civil

LOS DERECHOS REALES.

(o derechos sobre las cosas)

1.- LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN.

Art 348 del C.C.: La propiedad es el derecho de gozar y disfrutar de las cosas sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Propiedad no es lo mismo que posesión, ya que poseer algo no implica que sea de la propiedad de uno.

Podemos distinguir dos tipos de propiedad:

La Propiedad Pública. Es aquella cuyo fin es satisfacer necesidades públicas.

La Propiedad Privada. Es la que corresponde a una sola persona o entidad privada. Cuando una propiedad pertenece a varias personas aparece el concepto de copropiedad.

Por razón del objeto la Propiedad podrá ser:

- Propiedad Mobiliaria, que es la que se tiene sobre cosas que pueden trasladarse de un lugar a otro sin estropearse.
- Propiedad Inmobiliaria, que es aquella que se tiene sobre las cosas que no pueden ser trasladados sin deteriorarse.
- Propiedades especiales. Se reglamentan con leyes especiales (ej/ la propiedad intelectual...).

1.1.- FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD. Según el C.C. art 609.

- Por ocupación. Se puede efectuar cuando el bien no tiene dueño.
- Por prescripción. Se pide algo por el transcurso del tiempo. Los requisitos para poder realizar la petición son; haber poseído el bien, atenerse a la ley, hacerlo de buena fe y cumplir los plazos indicados.
- Por transmisión, bien sea "mortis causa" (con o sin testamento) o "intervivo" (mediante compra-venta, permuta (trueque) o entrega gratuita).
- Por accesión. La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, se les une o incorpora natural o artificialmente.

1.2.- FORMAS DE PÉRDIDA DE LA PROPIEDAD.

- Por abandono. Ha tenido que transcurrir un periodo dilatado de tiempo (es difícil demostrar que una propiedad ha sido abandonada):
- Por expropiación. Se suele dar en bienes inmuebles que por interés público son comprados por un precio justo.
- Por pérdida involuntaria. Ej/ Un terremoto que derrumba un edificio.

- Por las condiciones resolutorias de los contratos. Cuando una cláusula del contrato exige su anulación si se dan unas determinadas circunstancias.

2.- EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El Registro de la Propiedad es una institución pública cuya finalidad es recoger la propiedad de los bienes e inmuebles y sus titulares y también determinar las superficies, los linderos y las cargas tributarias que puedan existir sobre dichos inmuebles.

Los principios sobre los que se basa el Registro de la Propiedad son:

- Principio de no inscripción. No es siempre obligatorio inscribir una propiedad inmueble.
- Principio de presunción de exactitud. Se considera que es cierto lo del registro mientras no se demuestre lo contrario.
- Principio de buena fe. Se ampara ante la ley a las personas que se atienen a los datos del registro.
- Principio de publicidad. Cualquier persona puede acceder al registro para obtener información.

El Catastro es una institución con fines tributarios que depende de Hacienda y que no puede contradecir lo dicho en el registro. Se considera más fiable la información del Registro de la Propiedad que la del Catastro en caso de que no coincida la información.

A veces se emplean los datos del registro y los planos del catastro (ya que en el registro no los hay).

3.- LA DEFENSA DE LA POSESIÓN.

Art. 496 del C.C. "todo poseedor tiene derecho a ser respetado por su posesión, y si es inquietado por ella deberá ser amparado o restituido por dicha posesión".

Los interdictos son un procedimiento sumario (rápido) para actuar frente a intromisiones o molestias respecto a un bien que está siendo usado por alguien. (protegen la posesión, no la propiedad). La posesión es la simple detentación de una cosa, es decir, tenerla en su poder (arrendamiento). Las personas que tienen en su poder una cosa están protegidas por la ley, de tal forma que nadie puede arrebatárselas sin su consentimiento. Según el Código Civil, todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y si fuere inquietado deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por las leyes que dicho procedimiento establecen y el medio que establecen las leyes está recogido en la ley de enjuiciamiento civil que contemplan y regulan los interdictos de retener y recobrar la posesión.

Tipos de interdictos:

3.1.- EL INTERDICTO DE OBRA NUEVA.

Es aquel que interpone una tercera persona que alega perjuicio, tratando de conseguir la paralización de una obra en proceso de construcción.

El que se considera lesionado se dirige al juez solicitando la paralización de la obra. El juez requiere al dueño de la obra para que la paralice, pudiendo autorizar la terminación de las obras necesarias para mantener estable la obra. El mismo requerimiento de paralización de la obra cita al demandante y al demandado para juicio verbal lo más pronto posible, después de 3 días desde la notificación, indicando las pruebas necesarias para justificar sus posturas.

Si el juez lo considera necesario, en el plazo de 3 días después del juicio se efectuará una inspección ocular in situ.

3 días después (del juicio o de la inspección ocular en su caso) el juez dicta sentencia.

La constructora puede recurrir sentencia por la vía jurídica y pidiendo responsabilidades por los perjuicios causados.

3.2.- EL INTERDICTO DE OBRA RUINOSA.

Es un procedimiento administrativo que se interpone en los ayuntamientos y que es muy rápido.

Objetivos del interdicto de obra ruinosa:

- Adoptar medidas urgentes para evitar daños.
- Solicitar la demolición total o parcial de una obra ruinosa.

4.- LA DELIMITACIÓN DE LA PROPIEDAD: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.

Se entiende por deslinde al acto formal de distinguir los límites de una propiedad. (el deslinde no indica quién es el propietario de la propiedad).

Tipos de deslindes:

- Deslinde particular. Se da entre particulares.
- Deslinde oficial. Se da entre una entidad oficial y particulares.

El amojonamiento sirve para plasmar físicamente los límites de la propiedad. La acción de amojonar es una operación posterior y consecuencia del deslinde.

Requisitos del amojonamiento:

1. Materiales; piedra natural o de hormigón.
 1. Forma (se quiere estabilidad). Truncocónica o piramidal, grande y pesada
 2. Debajo de las piedras se colocará una capa de carbón, cal o ceniza que sirva de testigo en el caso de desaparecer el mojón.
 3. Se colocarán tantos hitos como vértices tenga el perímetro de la propiedad.
 4. Los mojones serán visibles entre sí y estarán a menos de 500 m.
 5. Cuando no se pueda colocar un mojón, se pondrán cerca mojones que definan dos líneas cuya intersección se halle en el punto a amojonar.

4.1.- DESLINDE DE TERRENOS.

El deslinde de terrenos se refiere al deslinde de fincas no urbanizadas. El deslinde de solares ha de ser más preciso que el de terrenos por que son más caros.

Motivos para efectuar el deslinde de terrenos; por adquisición de herencia y para evitar intrusiones.

Antecedentes a considerar al efectuar el deslinde (de mayor a menor relevancia):

- o Escrituras de compra-venta.
- o Escrituras de arrendamiento.
- o Testimonios de ancianos y conocedores.
- o Conjeturas (a partir de señales del terreno. Ej/ árboles).

Tipos de deslinde:

- o Deslinde amistoso. Se efectúa entre propietarios.

F
a
s
e
s

d
e
l

d
e
s
l
i
n
d
e

a
m
i
s
t
o
s
o
:

1. Citación formal de los dueños de las fincas colindantes.
2. En la reunión se designarán peritos y se redactará un

documento con las fincas implicadas, reparto de gastos...

3. Los peritos consultarán la documentación.
4. Se efectuará un replanteo con estacas y se comprobarán los linderos.
5. Si los propietarios están conformes se efectúa el acta de deslinde. En el caso de realizar amojonamiento, se efectuará el acta de deslinde y amojonamiento.
6. Si no hay conformidad, se procede a medir los terrenos.

- o Deslinde judicial. Cuando los propietarios no llegan a un acuerdo y recurren a la ley.

<http://www.loseskakeados.com>