



El lenguaje del Derecho Civil – Derechos Reales

Petr Polák

PrF MU

El propósito del Derecho Civil y Mercantil

- **ORDENAR** las relaciones entre particulares
- **DAR SOLUCIONES** acordes con el Derecho a los conflictos que surjan entre ellos

Código Civil de 1889

- se ha ido actualizando con el curso de tiempo
- algunos artículos nos recuerdan la sociedad rural

Artículo 612 de CC

- El propietario de un enjambre de abejas tendrá derecho a perseguirlo sobre el fundo ajeno, indemnizando al poseedor de éste el daño causado. Si estuviere cercado, necesitará el consentimiento del dueño para penetrar en él.
- Cuando el propietario no haya perseguido, o cese de perseguir el enjambre dos días consecutivos, podrá el poseedor de la finca ocuparlo o retenerlo.
- El propietario de animales amansados podrá también reclamarlos dentro de veinte días, a contar desde su ocupación por otro. Pasado este término, pertenecerán al que los haya cogido y conservado.

Objetivos del código napoleónico

- evitar cualquier tipo de ruptura con la tradición jurídica francesa
- ofrecer las normas de forma escrita en el lenguaje inteligible para el ciudadano medio

Destaca por

- la sencillez de la sintaxis y de las oraciones
- el uso de presente simple, futuro simple

Código Civil Español

- consta de 4 libros
- se dividen en Títulos – Capítulos – Secciones – Artículos

- El Libro I – Derecho de las personas
- El Libro II – Propiedad y los demás derechos reales
- El Libro III – La adquisición y la pérdida de la propiedad (sucesiones)
- El Libro IV – Obligaciones y los contratos

LOS DERECHOS REALES

EL VOCABULARIO DE LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN

Derecho real

= la facultad que tiene una persona en relación con una cosa frente a todas las demás

- Real «--- res, reí (latín – cosa)

Diferentes formas:

- derecho de la propiedad
- derecho de la posesión
- derecho del usufructo
- derecho de la servidumbre

Derecho de la propiedad

- el máximo poder que alguien puede tener sobre algo
- el derecho a poseer, usar, obtener los frutos, gozar y disponer de las cosas
- ✓ disponer = vender, enajenar, ceder, permutar, prestar, donar, gravar

El lenguaje de la propiedad

- Registración de la constitución
- transmisión
- modificación
- extinción
- de los derechos reales sobre los bienes inmuebles
- contribuye a la seguridad jurídica

Dos acepciones de la palabra propiedad

- el dominio que se tiene sobre una cosa

La propiedad de la finca pasó a su hermano y él se quedó con el usufructo.

- la cosa sobre la que se tiene el dominio

La joya de mis propiedades es la finca que tengo en Guardamar.

Sinónimos de la palabra «propiedad»

- fondo
- predio
- finca
- hacienda
- propiedad rústica o urbana

El campo semántico de la palabra «propiedad»

- nuda propiedad
- propiedad común
- propiedad industrial
- propiedad inmobiliaria
- propiedad intelectual
- propiedad pública
- propiedad privada
- título de propiedad
- propiedad plena

Posesión

- Posesión
= tenencia física de un bien

Ejemplo: *El inquilino de una vivienda goza de la posesión.*

- «tener el título en precario»
- En el lenguaje común se utilizan de forma indistinta.

Ejemplo: *Éstas son mis posesiones.*

Campo semántico de los derechos reales

- anotación preventiva
- arrendamiento
- carga, gravamen – «la finca está libre de cargas»
- casero – equivale al «arrendador»
- dueño, propietario
- enfiteusis, censo enfitéutico
- hipoteca – deudor x acreedor hipotecario
- subasta pública
- levantar la hipoteca
- plusvalía
- terrateniente
- transmisión patrimonial

LOS BIENES Y SU CLASIFICACIÓN

- Bien = una cosa susceptible de ser apropiada o la cosa de la que puede disponer una persona y sobre la que tiene derecho real
- Muebles
- Inmuebles
- Semovientes – pueden trasladarse por sí mismos

Unidades léxicas más usadas son las siguientes:

- BIENES ADVENTICIOS (*adventitious property - biens adventices*).
- BIENES COMUNALES/CONCEJILES/DE APROVECHAMIENTO COMÚN (*community property - biens communaux/municipaux*).
- BIENES COMUNES (*joint or common property - biens communs*).
- BIENES DE CONSUMO (*consumer goods or items - biens de consommation*).
- BIENES DE DOMINIO PRIVADO (*private property - biens du domaine privé*).
- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO (*public property - biens du domaine public*).
- BIENES DOTALES (*dowry - biens dotaux*).
- BIENES DE EQUIPO/INSUMO (*capital goods/assets - biens d'équipement*).

- BIENES DE INVERSIÓN (*investment goods or items, investments - biens d'investissement*).
- BIENES FAMILIARES (*family property or assets - biens de famille*).
- BIENES FORALES (*leasehold estate - biens cédés à une personne, étant précisé que le cédant se réserve l'usage du bien cédé durant un temps déterminé*).
- BIENES GANANCIALES (*joint assets or property acquired during marriage, community property - acquêts*).
- BIENES HEREDITARIOS/HERENCIALES/PROFECTICIOS (*inherited property, assets of a deceased's estate - biens héréditaires, provenant d'un héritage, d'une succession*).
- BIENES LIBRES (*free goods - biens libres*).
- BIENES LITIGIOSOS (*disputed property - biens litigieux*).

- BIENES MANCOMUNADOS (*joint property - biens en commun, conjoints*).
- BIENES MOSTRENCOS/NULLIUS, VACANTES (*ownerless/abandoned/unclaimed property; bona vacantia - biens vacants*).
- BIENES MUEBLES (*movables, chattels personal, personalty, personal property - biens meubles, biens mobiliers*).
- BIENES NACIONALES (*national property - biens nationaux, appartenant au patrimoine national*).
- BIENES PARAFERNALES (*paraphernal property - biens paraphernaux*).
- BIENES PRIVATIVOS (*separate property of a husband and wife - biens privatifs*).
- BIENES PROPIOS (*private property - biens propres*).
- BIENES PÚBLICOS/PATRIMONIALES (*public property - biens publics*).

- BIENES INMUEBLES (*immovables, immovable property or items - biens immeubles, immobiliers*).
- BIENES RAÍCES (*real estate, realty - biens-fonds, immeubles*).
- BIENES RELICTOS (*inherited property, estate of deceased - biens successoraux*).
- BIENES RESERVABLES/RESERVATIVOS (*inalienable property - biens réservés*).
- BIENES SEMOVIENTES (*livestock, cattle - bétail*).
- BIENES TRONCALES (*property inalienable from the bloodline - biens réservés/soumis à retrait conditionnel*).

La palabra «bien» + verbo

- ADQUIRIR (*acquire, purchase, buy - acquérir*).
- ARRENDAR (*let, lease out, rent out, hire out; lease, rent, hire - buey*).
- ALZAR (*fraudulently conceal or dispose of - s'emparer de*).

Quando quisieron proceder al embargo, los acreedores descubrieron que el deudor se había alzado con sus bienes.

- CEDER (*assign, transfer, license - ceder*).

Ha cedido sus derechos de autor a la asociación de autores.

- COMPRAR (*buy, purchase - acheter*).
- DEMOLER (*demolish - démolir*).
- DONAR (*give, make a gift of, donate - faire don de*).
- EXPROPIAR (*expropriate, acquire by compulsory purchase - exproprier*).

- ENAJENAR (*alienate, convey - aliéner*).

No está permitido enajenar los bienes embargados.

- GRAVAR (*charge, encumber - grever*).

Esta finca está gravada con una fuerte hipoteca.

- HEREDAR (*inherit - hériter de*).

- VENDER (*sell - vendre*).

- PERMUTAR (*exchange - permuter*).

He permutado una finca pequeña al lado del mar por otra mucho más grande en la montaña.

Otras expresiones verbales:

- ESTAR SITUADO (*stand, lie, be situated - être situé*).

La finca está situada cerca de la carretera, en la provincia de Cuenca.

- IR A PARAR (*end up going to, fall to the lot of - retomber sur*).

La herencia ha ido a parar a manos de parientes lejanos, casi desconocidos.

- LINDAR (*adjoin, lie adjacent to, border on - toucher á, être contigu à, être attenant à*).

Mi chalé linda por el norte con la finca de «Los Molinos»,

- PERTENECER (*belong - appartenir*).

El pozo pertenece a la comunidad de vecinos.

- RECAER (*devolve on, fall to [the lot of], come down to, descend to - retomber sur, être adjugé à*).

Las tierras de secano han recaído en la familia de la esposa.

- REVERTIR (*revert to, escheat to - retourner, revenir à*).

Al final las tierras revirtieron al Estado.

- RADICAR (*stand, lie, be situated - se trouver, être situé*).

Las minas radican en un lugar de la montaña.

LA ADQUISICIÓN Y LA PÉRDIDA DE LA PROPIEDAD

Distintos modos de la adquisición

- ocupación
- tradición
- accesión
- usucapión

Distintos modos de la pérdida

- abandono
- prescripción extintiva
- expropiación forzosa

OTROS DERECHOS REALES

Las servidumbres

- = carga o gravamen impuesto sobre un inmueble, que en este caso es el predio o fundo sirviente, en beneficio de otro, que es el predio o fundo dominante – servidumbre predial
- fundo sirviente x fundo dominante
- p. ej. la servidumbre de paso
- se constituyen: ley, pacto entre las partes, prescripción negativa

OTROS DERECHOS REALES

El usufructo

= el derecho que tiene una persona a usar y a gozar de los frutos o beneficios de un patrimonio o de alguna cosa que pertenezca a otra persona

- El contenido del derecho de propiedad se divide en:
 1. la nuda propiedad
 2. el usufructo

- se plantea en testamentos
- el causante
- hijos tienen nuda propiedad (vivienda, cuenta corriente)
- cónyuge supérstite