

L'ESTÀTICA PATRIMONIAL: ELS DRETS REALS

INTRODUCCIÓ

- L'ésser humà utilitza i disposa de les coses del món exterior. Estableix unes relacions que són protegides pel Dret quan, a més de satisfer els interessos individuals, també fomenten els interessos socials, especialment quant a la creació de riquesa i l'harmonia entre les persones.

CONCEPTE

- Els drets reals són aquells que atorguen als seus titulars un poder de control i direcció econòmica de les coses. Aquest poder s'exerceix de manera directa i immediata (sense intermediaris), i és emparat per accions judicials.

CARACTERÍSTIQUES

- 1) És una relació immediata, perquè l'ús i gaudi de les coses es fa de manera directa, sense necessitat de cap acte de tercers.
- 2) És absolut o excloent perquè, una vegada determinat per llei el conjunt de facultats que cada dret atorga en compliment de la seua funció social, el titular concret pot exercir-les sense consentir ingerències de tercers.
- 3) Són erga omnes: s'exerceixen contra tots.
- 4) Són de contingut patrimonial: solament importa allò que siga susceptible de valoració econòmica.
- 5) Es regeixen pel principi de legalitat, perquè solament existeixen aquells drets reals creats per la llei o configurats pels particulars a la seua empara.

•

.

TIPUS DE DRETS REALS

- I) LA PROPIETAT
- És el poder de control més ampli que es pot ttenir legalment sobre una cosa. El propietari té potestat per dirigir econòmicament una cosa i obtenir-ne el màxim d'utilitats que l'ordenament permet que es puga extraure d'ella, però respectant sempre l'interès social.
- Vegeu art. 348 CC i 33 CE.

CLASSES DE PROPIETATS

- 1) Propietat ordinària: té per objecte les coses de naturalesa física o material.
- 2) Propietats especials: tenen per objecte coses intangibles o immaterials (propietat industrial, prop. intel·lectual), o combinen elements individuals i comunitaris (prop. horitzontal).

TIPUS DE DRETS REALS

- II) DRETS REALS EN COSA ALIENA
- A) Drets de gaudi
- - Usdefruit: és el dret d'usar les coses alienes i percebre els seus fruits, respectant-ne la forma i substància. El titular del dret s'anomena usufructuari, i l'amo de la cosa donada en usdefruit, no propietari.
- - Ús i habitació: “L'ús dóna dret a percebre dels fruits de la cosa aliena aquells que siguin suficients per a les necessitats de l'usuari i de la seua família, encara que aquesta augmente. L'habitació dóna a qui té aquest dret la facultat d'ocupar en una casa aliena les peces necessàries per a si i per a les persones de la seua família” (art. 524 CC).
- - Servitud: “És un gravamen imposat sobre un immoble en benefici d'un altre pertanyent a distint propietari. L'immoble a favor del qual està constituïda la servitud s'anomena predi dominant; aquell que la sofreix, predi sirvent” (art. 530 CC).

TIPUS DE DRETS REALS

- II) DRETS REALS EN COSA ALIENA
- B) Drets de garantia
- Asseguren el compliment d'una obligació, mitjançant la concessió al creditor de la facultat de vendre una cosa aliena per pagar amb el seu preu l'import del seu crèdit. Aquests drets poden constituir-se pel deutor o per l'amo de la cosa donada en garantia. Vegeu art. 1.857 CC. MODALITATS:
- - Penyora: és l'entrega de la possessió de béns mobles per a garantir un deute, que fa el deutor al creditor. El creditor pot procedir a realitzar el seu valor en cas d'incompliment de l'obligació. L'alienació de la cosa pignorada ha de fer-se en subhasta pública, i solament si, després de 2 subhastes, no s'haguera venut, llavors podrà el creditor fer-se propietari de la penyora (art. 1872 CC).
- - Hipoteca: es constitueix sobre béns immobles amb la finalitat de garantir una obligació principal sense que la possessió d'aquest béns passe del deutor al creditor. Per a la seua efectivitat, cal que el document en què conste s'inscriba en el Registre de la Propietat (art. 1.875 CC). Si no es paga el deute garantit, el creditor hipotecari (l'assegurat amb l'hipoteca) té dret a exigir la venda de la finca hipotecada en subhasta judicial i cobrar el seu crèdit amb el preu obtingut.
- - Anticresi: el creditor adquireix el dret de percebre els fruits d'un immoble del seu deutor, amb l'obligació d'aplicar-los al pagament dels interessos, si es degueren, i després al del capital del seu crèdit (art. 1.881 CC).

TIPUS DE DRETS REALS

- III) DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT
- Aquells que faculden el seu titular per aconseguir que se li transmeta per part del seu amo la cosa o dret sobre el qual recauen.
- - Tanteig: comprar una cosa pel “tant”, pel mateix preu ofert per un altre comprador. El venedor ha de notificar al titular d'aquest dret la venda projectada. Tenen dret de tanteig, entre uns altres, els cohereus.
- Retracte: quan ja s'ha realitzat la venda, s'atorga al titular d'aquest dret la facultat de “subrogar-se” en les mateixes condicions estipulades en el contracte, en lloc d'aquell qui adquireix una cosa per compra o dació en pagament (art. 1.521 CC). Hi ha retracte de comuners (copropietaris d'una cosa) i de colindants; també el dels arrendataris rústecs o urbans.

MODES D'ADQUIRIR ELS DRETS REALS

- I) MODES ORIGINARIS
- Aquells en què el dret naix per a l'adquirent amb independència de qualsevol possible dret d'una altra persona sobre la mateixa cosa. L'extensió i el límit del dret depenen d'actes que realitzi el titular mateix, independentment dels drets de l'antecessor.
- A) Ocupació (solament per al dret de propietat): vegeu art. 610 CC.
- B) Accessió: quan una cosa s'incorpora definitivament a una altra de principal, el propietari d'aquesta adquireix allò que se li ha unit.
- C) Usucapió o prescripció adquisitiva: consisteix en l'adquisició de la propietat d'una cosa mitjançant la seua possessió continuada pel temps establert en la llei. Vegeu terminis en arts. 1.955, 1.957 i 1.959 CC.

MODES D'ADQUIRIR ELS DRETS REALS

- II) MODES DERIVATIUS (vegeu art. 609 CC)
- Aquells en què la persona adquireix el dret real fundada en el dret anterior d'una altra persona. Ningú no pot transmetre més drets dels que té.
- A) Donació, amb formalitats diferents segons es referisca a coses mobles o immobles (vegeu art. 633 CC).
- B) Successió, testada i intestada.
- C) Alguns contractes de naturalesa transmissiva (compra i venda, permuta), si van acompanyats de l'entrega de la cosa o *traditio*.

MODES D'ADQUIRIR ELS DRETS REALS

- N'hi ha unes altres classificacions:
- - A títol universal (successió) o particular (donació, accessió, en què únicament s'adquireix un bé determinat).
- - A títol gratuït (donació, successió) o onerós (compra i venda).
- - A títol *mortis causa* (successió) o *inter vivos* (la resta).

POSSESSIÓ

- És una situació de fet: la d'aquell qui, en un moment determinat, apareix controlant una cosa o exercint un dret, amb independència del títol que l'empare o justifique en aquest control.
- Com a situació exterioritzada, i com a possible aparença d'un dret subjacent vertaderament existent, l'ordenament jurídic empara el posseïdor i li dóna accions per oposar-se als actes de tercers que el priven unilateralment de la cosa posseïda. L'ordenament prohibeix la violència en les relacions entre particulars.