

Derechos reales

- **Derecho civil**
 - a) De la persona
 - b) De obligación
 - c) Reales**
 - d) De familia y sucesiones

Derechos reales

- ♦ Derechos Reales sobre **cosas incorporales**
 - ♦ Propiedad intelectual
 - ♦ Propiedad industrial

Derechos reales

- ♦ Derechos reales sobre **cosas corporales**
 - ♦ De protección provisional por el ordenamiento jurídico. La posesión
 - ♦ De protección definitiva o De contenido Pleno
 - ♦ De contenido limitado
 - ♦ Derechos reales de goce. **Usufructo**, uso, habitación, **servidumbre**, censo y superficie
 - ♦ Derechos reales de garantía. Prenda, hipoteca, anticresis
 - ♦ Derechos reales de adquisición. **Tanteo**, **retracto**, **opción**

Derechos reales

- ♦ el artículo 348 cuyo tenor literal dice:

"La **propiedad** es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El **propietario** tiene acción contra el **tenedor** y el **poseedor** de la cosa para **reivindicarla**"

Derechos reales

- ♦ el artículo 430 de Código Civil (titulo V, libro II), posesión natural es la **tenencia** de una cosa o el **disfrute** de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a **la intención de haber** la cosa o derecho como suyos.

Derechos reales

- ♦ el artículo 467 del Código Civil (título VI, libro II), el **usufructo** da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.

Derechos reales

- ♦ El usufructo es un derecho real de disfrute que **recae sobre cosas ajenas**, tanto muebles como inmuebles, y que está sometido a límites temporales (30 años para personas jurídicas y vitalicio para personas físicas) y estructurales (obligación por parte del **usufructuario** de conservar la forma y sustancia de la cosa).

Derechos reales

- ♦ los artículos 530 y 531 del Código Civil (titulo VII libro II), la **servidumbre** es un gravamen impuesto sobre un inmueble en **beneficio** de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama **predio dominante**; el que la sufre, **predio sirviente**. También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.

Derechos reales

- ♦ El **derecho de retracto** tendrá lugar cuando el **vendedor** se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de **rembolsar** al **comprador** el precio de la venta, los **gastos del contrato**, cualquier otro **pago legítimo** hecho para la venta, los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida y lo demás que se hubiese **pactado**.

Derechos reales

- ♦ El **derecho de tanteo** es aquel que otorga a su titular la posibilidad de adquirir con preferencia una cosa que proyecta **enajenar** su propietario. Los tanteos y retractos pueden tener un **origen legal o convencional**.

Derechos reales

- ♦ El **contrato de opción** (promesa de venta) es aquel en el que una persona se compromete, dentro del plazo, a vender una cosa a favor de un tercero.

Derechos reales

- ♦ El **Registro de la Propiedad** responde a esta necesidad, de tal manera que el adquirente de un bien tiene la certeza de que quien transmite es el verdadero **titular** y puede **transmitir**. El derecho inmobiliario registral es el conjunto de normas que regulan el Registro de la Propiedad, y los principios en los que descansa la seguridad del **tráfico de bienes inmuebles**.