

The background of the slide is a photograph of several wooden blocks of various shapes and sizes scattered on a light-colored wooden surface. The lighting is warm and slightly blurred, creating a soft, textured effect. The title text is centered within a white rectangular box with a thin black border.

ESTRUCTURA Y CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Ana Magnolia Méndez Cabrera

CONCEPTO DE DERECHO REAL

- El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

DERECHOS REALES

El titular de un derecho real tiene una potestad sobre una cosa.

Se origina entre una persona física o jurídica y una cosa mediante título.

El objeto está basado en una cosa.

El sujeto pasivo es indeterminado, ya que puede hacerse valer ante cualquiera.

Es un derecho absoluto.

Puede hacerse valer frente a terceros.

El derecho real se puede abandonar

DERECHOS PERSONALES

El titular de un derecho personal tiene la facultad de exigir a otra persona un comportamiento (dar, hacer o no hacer).

Se origina entre personas físicas o jurídicas mediante un contrato que tenga como obligación, dar, hacer o no hacer. Una parte será el deudor y la otra el acreedor.

El objeto es una prestación (dar, hacer o no hacer).

El sujeto pasivo es determinado, solo se puede hacer valer el cumplimiento de la prestación al deudor o sus herederos.

Es un derecho relativo.

Solo puede hacerse valer entre las partes del contrato.

El derecho personal NO se puede abandonar

EL SUJETO DE LOS DERECHOS REALES

Sujeto activo: es el titular del derecho, quien tiene la libertad de servirse o de abstenerse de servirse de la cosa.

El titular de un derecho real es el sujeto de una norma que le permite una acción o una omisión, ya sea usar, gozar o disponer de un bien determinado, sin necesidad de la autorización de otra persona.

Sujeto pasivo: los demás miembros de la sociedad, quienes no tienen Ningún derecho respecto de la cosa.

Por lo tanto, el sujeto pasivo es aquella persona a quien se le opone el derecho.

LA COTITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES

Se trata de cuando un bien pertenece, de manera conjunta, a dos o más personas.

Otro concepto sería cuando un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

SITUACIONES ESPECIALES DE LA COTITULARIDAD DE UN DERECHO REAL

Cuando la titularidad de un derecho es conjunta, cada uno de los propietarios tiene el derecho a una cuota parte de ese bien.

La cuota parte es una porción ideal que no se localiza, materialmente, en cierto lugar de la cosa, sino que se extiende sobre la totalidad de ella.

Sobre esa parte ideal, el copropietario tiene un derecho privativo, puede, en principio, disponer de él.

Otro aspecto importante es que el copropietario no puede realizar ningún acto de disposición sobre el bien. Solo puede servir de la cosa común siempre que disponga de ella conforme a su destino y de una manera que no perjudique el interés de la comunidad.

Para que la propiedad existe, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios: dicho en otras palabras, nadie está obligado a la indivisión

EL OBJETO DE LOS DERECHOS REALES

El objeto de los derechos reales son las cosas que están en el comercio

Cuando el código civil, en su artículo 544, define el derecho de propiedad, lo vincula a una cosa

De igual manera el código habla de cosas en el caso del usufructo, y otros derechos reales.

Estas cosas pueden ser mueble o inmueble. También pueden ser materiales e inmateriales.

CONTENIDO DE LOS DERECHOS REALES

Contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica.

Dominio: el sujeto activo del derecho, tiene el derecho usar, disponer y gozar de su propiedad de la manera más amplia

Desmembraciones del derecho real

APARIENCIA Y PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES

- Sistemas de registro:
 - Inmobiliario
 - Mobiliario
 - Socitario
 - Impositivo



EXTINCIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES

Se pierden cuando voluntariamente se deja ser titular de una cosa

Se puede perder, de manera forzosa, por el ejercicio de las obligaciones

Se extingue por varias causales:

- Destrucción de la cosa
- No uso
- Prescripción
- Expropiación
- Muerte de su titular si son derechos vitalicios

- 51.I Constitución Dominicana.
Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa;

EXPROPIACIÓN FORZOSA

OTRAS MANERAS DE PÉRDIDA DEL DERECHO REAL

- Confiscación : es una pena principal consistente en la privación de bienes.
- Decomiso: es una pena accesoria que supone la pérdida o privación de los efectos o productos de un delito y de los instrumentos con que este se cometió.
- Incautación : cuyo objeto jurídico es garantizar un futuro decomiso.
- Abandono
- Por juicios de extinción de dominio

EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL

- Art. 544.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos.

DESMEMBRACIÓN

Derecho de Propiedad

```
graph TD; A[Derecho de Propiedad] --> B[Titularidad]; A --> C[Goce, uso];
```

The diagram illustrates the decomposition of the Right of Property. A central orange box labeled 'Derecho de Propiedad' has two arrows pointing downwards to two separate orange boxes: 'Titularidad' on the left and 'Goce, uso' on the right. This visualizes the concept of 'desmembración' (decomposition or fragmentation) of a single legal right into its constituent parts.

Titularidad

Goce, uso

USUFRUCTO. USO Y HABITACIÓN DEFINICIONES.

El usufructo consiste en el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo; pero conservando la sustancia de aquéllas. (578 Cc)

El uso es el derecho real consistente en la facultad de servirse de la cosa de otro, independientemente de la posesión de la heredad alguna, con el cargo de conservar la sustancia de la cosa.

Cuando el uso se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella se llama derecho de habitación.

El uso y la habitación Constituyen derechos reales unidos a la persona de su titular y por consiguiente vitalicios. 625 - 636 Cc

REQUISITOS PARA SU FORMACIÓN

1. Puede nacer de un contrato a título oneroso o gratuito.
2. Puede provenir de un testamento
3. Puede provenir de la ley

CARACTERÍSTICAS DEL USUFRUCTO

- El usufructo concede a su titular el uso y el goce de la cosa.
- El usufructuario no tiene el poder de disponer de la cosa.
- El usufructo es temporal, conferido a una persona desaparece con ella.
- Es un derecho vitalicio y no es transmisible por causa de muerte.
- El usufructo es un derecho real, es decir, un derecho directo sobre la cosa.
- El usufructo puede recaer sobre una cosa corporal, mueble o inmueble.

CARACTERÍSTICAS DEL USO Y LA HABITACIÓN

- El Uso se concreta de la misma forma que el usufructo
- El usuario tiene derecho a tomar de la finca los frutos limitados a las necesidades de su familia. 630C.c, siempre y cuando el título no puntualice más derechos
- El usuario no puede ceder su derecho
- El usuario no puede arrendar su derecho
- El derecho de habitación no confiere a la persona más que un uso limitado de una casa o de una parte de ella para sus necesidades, bajo las mismas reglas del uso.

OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

1. Mantener a la cosa el destino que tenía antes del usufructo.
2. Debe actuar como un buen propietario
3. Soporta las cargas usufructuarias y los gastos de conservación.

EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO, EL USO Y LA HABITACIÓN (ARTS. 617 Y 625 CC)

- Se extingue:
- 1o. por la muerte del usufructuario;
- 2o. por acabarse el tiempo para que se concedió;
- 3o. por la consolidación o reunión en una misma persona de las dos calidades de usufructuario y propietario;
- 4o. por el no uso del derecho en el transcurso de veinte años;
- 5o. por la pérdida total de la cosa en que consiste el usufructo

DERECHOS REALES DE TIPO CONTRACTUAL

- Enfitéusis
- Servidumbre
- Derechos Reales de Garantía

CONCEPTOS DE ENFITEUSIS

- Derecho real en virtud del cual una persona puede usar, disfrutar y disponer de un bien inmueble, generalmente rústico, a perpetuidad o a largo plazo, mediante el pago de un canon a su propietario que conserva su derecho de propiedad.

CARACTERÍSTICAS

- Es un derecho real inmobiliario, que concede el goce de la cosa a su titular
- Es susceptible de hipoteca (2118, Cc)
- Está sujeto a transcripción o inscripción
- Es un acto de origen convencional
- Es temporal pero transmisible por sucesión
- Siempre recae sobre un bien inmueble
- La doctrina afirma que debe pactarse por no menos de 18 años y no más de 99 años.

REQUISITOS PARA SU FORMACIÓN

- La enfiteusis siempre resulta de un contrato a título oneroso
- Este contrato debe pactarse por un periodo de por lo menos 18 y como máximo 99 años.
- Puede ser renovado de forma expresa por el acuerdo de las partes, pero en él no opera la tácita reconducción.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

- El arrendador está liberado de todas las contribuciones y cargas de la heredad las cuales son asumidas por la contraparte.
- El arrendador no está obligado a aceptar una reducción en el precio por causa de pérdida parcial o por la esterilidad de la finca
- El enfiteuta, persona que recibe el contrato, puede efectuar todas las transformaciones de los edificios, todos los cambios de destino y de cultivo, con la condición de que éstos no disminuyan el valor del fundo.
- El enfiteuta debe comunicar los cambios en el inmueble al propietario
- Está obligado a las reparaciones extraordinarias y la reconstrucción (amen del caso fortuito)
- Las mejoras hechas sobre el inmueble las adquiere el propietario al final del arrendamiento, sin que el enfiteuta reciba ninguna indemnización

EXTINCIÓN DE LA ENFITEUSIS.

- Por la llegada del término
- Por la pérdida del inmueble
- Por la resolución voluntaria del contrato
- Por la falta de pago
- Por la inejecución de las condiciones del contrato

SERVIDUMBRES



DEFINICIONES

- Art. 637. C.c.- La servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario

1. Servidumbres según las fuentes

- a) Servidumbres naturales
- b) Servidumbres legales
- c) Servidumbres derivadas de actos del hombre

2. Servidumbres según su objeto

- a) Servidumbres positivas
- b) Servidumbres Negativas

3. Servidumbres según caracteres

- 1. Continuas o discontinuas
- 2. Aparentes o no aparentes

TIPOS DE SERVIDUMBRES

SERVIDUMBRES SEGÚN LAS FUENTES

- **Servidumbres Naturales:** Derivadas de la situación de los lugares y tiene por objeto dejar correr las aguas naturales
- **Servidumbres legales:** Establecidas por la ley
- **Servidumbres derivadas de actos del hombre:** las constituidas por particulares por diversos procedimientos

SERVIDUMBRES SEGÚN SU OBJETO

- a) **Servidumbres positivas:** Consisten en conferir a otro propietario una parte de las ventajas que resultan de la propiedad de la finca, por ejemplo sacar agua, pasar, apacentar sus ganados, etc.
- b) **Servidumbres Negativas:** Se limitan a paralizar en cierta medida, los derechos del propietario de la finca sirviente, ya sea que le retiren en parte el uso de su bien o que le impidan ejercer un derecho inherente a su título de propiedad. Ejemplo: la prohibición de construir o de hacer diversos trabajos

SERVIDUMBRES SEGÚN CARACTERES

1. Continuas: Son aquellas cuyo uso es o puede ser continuo, sin necesidad de actos actuales del hombre. Esta se ejerce sin hechos actuales del hombre es decir, que su ejercicio no exige actos sucesivos y repetidos de parte del propietario del predio dominante. Establecida permanentemente sin la intervención del propietario.
2. Discontinuas: Son aquellas que tienen necesidad de actos actuales del hombre para ejercerse. Ejemplo: la servidumbre de paso, servidumbre de sacar agua.
3. Aparentes : Cuando se exterioriza por obras, tales como una puerta, una ventana, un acueducto.
4. No aparentes: Cuando no hay exteriorización, como por ejemplo, una servidumbre de no construir o de no sobrepasar una altura determinada.

RELACIÓN ENTRE LOS PREDIOS.

- El predio gravado con la servidumbre se llama predio sirviente.
- El predio beneficiado por ella, se llama predio dominante.
- Para que exista la servidumbre, deben tratarse de dos predios pertenecientes a dos propietarios distintos
- La carga establecida sobre uno de los predios debe aprovechar al otro
- No es necesario que los dos predios sean contiguos, ni siquiera vecinos

CARACTERES GENERALES DE LAS SERVIDUMBRES

- La servidumbres es una carga impuesta a un inmueble no a una persona
- La servidumbres se constituye a favor de un fundo no de una persona

CARACTERES JURÍDICOS DE LAS SERVIDUMBRES

- Las servidumbres se constituyen siempre sobre inmuebles
- Se tratan de derechos accesorios que están ligados al predio dominante de manera inseparable: no pueden ser ni cedidos, ni embargados, ni hipotecados separadamente, se transmiten necesariamente con la propiedad del predio dominante.
- Las servidumbres son perpetuas
- Las servidumbres son irredimibles. El propietario del predio sirviente no puede librarse de ellas con dinero, si el propietario del predio dominante no consiente en ello.
- Las servidumbres son indivisibles.

¿CÓMO SE ESTABLECEN?

- Por contrato o testamento
- Según lo dispuesto por el artículo 690 del Código Civil, las servidumbres continuas y aparentes, se adquieren por título, o por la posesión de treinta años
- Dice el artículo 691 del Código Civil que las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas aparentes o no, no pueden constituirse sino en virtud de título. La posesión aunque sea inmemorial, no basta para establecerlas.
- Constitución por la autoridad administrativa
- Constitución por la autoridad judicial

FORMAS PARA ESTABLECER LA SERVIDUMBRE. CONT...

1. Por título, acto jurídico
2. Por prescripción (Art. 690 C.c.)
3. Por destino del padre de familia (693, C.c.)

- I. No entorpecer el ejercicio del derecho real (701, C.c)

DEBERES DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE.

DEBERES DEL PROPIETARIO DEL PREDIO DOMINANTE.

- Los deberes varían dependiendo de cada servidumbre

EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.

1. Cuando exista imposibilidad de uso (Art. 703, C.c.)
2. Toda servidumbre se extingue, cuando el predio a que se debe y el que lo debe se unen en una misma persona. (Art. 705, C.c.)
3. Se extingue la servidumbre por el no uso en el espacio de veinte años. (Art. 706, C.c.)
4. Si el predio, en cuyo favor está la servidumbre, pertenece a muchos proindiviso, el uso de uno de ellos impide la prescripción con respecto a los demás. (Art. 709 C.c.)

MODOS DE EXTINCIÓN NO PREVISTOS EN EL CÓDIGO

- Pérdida de la cosa
- Plazo extintivo

MEJORAS A FAVOR DE
TERCEROS O DERECHO
DE SUPERFICIE

QUÉ ES LA SUPERFICIE

- Derecho de propiedad proyectado hacia arriba, esto es en el suelo y el espacio aéreo comprendido por el área del suelo que es objeto del derecho. (Ciprian, Rafael. Tratado de Derecho Inmobiliario. Pagina 115)
- Es el derecho que el dueño de una finca otorga a un tercero para que edifique, plante o siembre, a su costa, por un tiempo determinado o indeterminado, mediante el pago o en forma gratuita, quedando facultado para disfrutar y disponer libremente de las construcciones, plantaciones y siembras que hiciere mientras subsista el derecho. (Cruz Ponce, Lisandro. El Derecho de Superficie)

CARACTERISTICAS DE ESTE DERECHO

- Es un derecho pertenece al nudo propietario, quien, según las disposiciones del artículo 552 del Código Civil es el dueño de la superficie y la del subsuelo.
- Según el reglamento de los Tribunales, artículo 124, las edificaciones plantadas en la superficie pueden tener un carácter permanente o temporal.
- Si el terreno no está registrado, durante el proceso de registro pueden inscribirse las mejoras en beneficio de terceros que no sean el propietario.
- Si el terreno está registrado, solo pueden inscribirse a favor de terceros las mejoras permanentes que cuenten con el consentimiento del propietario.



1. María permite a su hermana construir una casa en su terreno por diez años, sin vender el terreno. La casa se registra a nombre de la hermana. ¿Qué derecho tiene ella sobre la edificación?
2. Un terreno sin registrar recibe mejoras permanentes por parte de un ocupante con consentimiento verbal del dueño. ¿Puede inscribirse el derecho del ocupante?
3. En un solar privado, una empresa levanta una torre de telecomunicaciones con contrato de superficie. ¿Qué ocurre con esa torre si se vende el terreno?

LAS GARANTÍAS

CLASIFICACIÓN



```
graph TD; A[CLASIFICACIÓN] --> B[Bienes muebles]; A --> C[La Prenda]; B --> D[La Hipoteca<br/>Los Privilegios<br/>La Anticresis];
```

La Prenda

- Bienes muebles

- Bienes Inmuebles

La Hipoteca
Los
Privilegios
La Anticresis

LA HIPOTECA

- Art. 2114.- La hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectos al cumplimiento de una obligación.
- La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo), que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

CARACTERISTICAS DE LA HIPOTECA

- **Es un contrato accesorio**, ya que garantiza siempre una obligación principal, de tal forma que rigen los principios de que si ésta se extingue, se extingue también la hipoteca.
- **Es indivisible**, ya que cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda, incluyendo capital, intereses y gastos.
- **Debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados** y se extiende la garantía a todas sus partes, es decir, al suelo, construcciones, aires, entradas, servidumbres, e incluye el importe de las indemnizaciones de los seguros.

CLASIFICACIÓN DE LAS HIPOTECAS

Tipo de Hipoteca	Texto Legal	Definición	Aspecto Importante
Convencional	2124 Código Civil	Es la que resulta de un convenio inter partes.	
Legal	Art. 2117 Código Civil	Hipoteca legal es aquella que se deriva de la ley. Hipoteca judicial es la que resulta de las sentencias o actos judiciales; y la convencional, es la que depende de los convenios y de la forma exterior de los actos y contratos.	Art. 2121< 1. De la mujer casada sobre los bienes de su marido. 2. Los de los menores y sujetos a interdicción, sobre los bienes de su tutor. 3. Los del Estado, municipios y establecimientos públicos, sobre los bienes de los recaudadores y administrado- res responsables.
Judicial	Art. 2117	Es la que resulta de las sentencias o actos judiciales	Art. 2123.- resulta de: a) las sentencias bien sean contradictorias, o dadas en defecto, definitivas o provisionales, en favor del que las ha obtenido. B) de los reconocimientos o verificaciones hechas en juicio de las firmas puestas en un acto obligatorio bajo firma privada.

CANCELACIÓN DE LAS HIPOTECAS

- Art. 2157. Código Civil- Las inscripciones se cancelan por el consentimiento de las partes interesadas, que tengan capacidad para este objeto, o en virtud de una sentencia en última instancia, o pasada en autoridad de cosa juzgada.
- **Artículo 124.** Los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza en que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento, o por actos emanados de autoridad judicial competente.



1. Un joven compra una casa con préstamo bancario. Pierde su empleo y deja de pagar. El banco ejecuta. ¿Qué procedimiento permite esto y qué derecho lo ampara?
2. Una mujer hipotecó su terreno para financiar su negocio. Años después vende el terreno sin cancelar la hipoteca. ¿Qué riesgos enfrenta el comprador?
3. Se paga la deuda hipotecaria, pero no se cancela el asiento registral. ¿Qué implicaciones tiene esto para la venta futura del bien?

LOS PRIVILEGIOS

- Art. 2095.- El privilegio es un derecho que la calidad del crédito da a un acreedor para ser preferido a los demás, aunque sean hipotecarios.
- Es un derecho dado por la ley a un acreedor para ser pagado con preferencia a otro, el deudor no puede crear privilegio en favor de ninguno de los acreedores.
- Los acreedores privilegiados, que están en el mismo rango son pagados a prorrata (cuota).
- Los privilegios son una garantía legal que no puede ser creada sino por la Ley, Los mismos, pueden caer sobre los muebles o sobre los inmuebles.

CLASIFICACIÓN DE LOS PRIVILEGIOS

- 2103 Código Civil:
- 1o. el vendedor sobre el inmueble vendido para el pago del precio.
- 2o. los que han suministrado el dinero para la adquisición de un inmueble, con tal que conste auténticamente por el acta de préstamo, que la suma se destinaba a este empleo; y por el finiquito del vendedor que este pago se hizo con el dinero tomado a préstamo;
- 3o. los coherederos, sobre los inmuebles de la sucesión, para la garantía de las particiones hechas entre los mismos y de los saldos o devolución de lotes;
- 4o. los arquitectos, contratistas, albañiles y demás artesanos empleados en la edificación, reconstrucción o reparación de edificios, canales y cualquiera otra clase de obras, bajo ciertas condiciones

OTROS PRIVILEGIOS

- Abogados: ley sobre honorarios de abogados. **Art. 12.-**
- Créditos Laborales: Código de Trabajo
- Privilegio de los créditos por salarios Art. 207.-
- Condominios: ley 5038 Art. 18.



Un arquitecto no ha sido pagado por la remodelación de un edificio. ¿A través de que figura puede asegurar el pago de lo que se le adeuda?

Una empresa compró una casa, pero sin pagar el precio a su vendedor. ¿Qué medio tiene el vendedor para garantizar el pago?

Un trabajador no ha recibido su salario en tres meses. La empresa entra en quiebra. ¿Tiene prioridad sobre otros acreedores?

- Un abogado inscribió honorarios pendientes sobre un inmueble en litigio. ¿Qué privilegio se configura y qué efecto tiene en una eventual venta?

LA ANTICRECIS

- La anticresis una garantía en virtud de la cual el deudor entrega a su acreedor una cosa para el pago de un crédito insoluto con los frutos, naturales o civiles (intereses), que la cosa produzca, restituyéndola una vez que se haya pagado la deuda.
- Un contrato de anticrético se conoce comúnmente como la cesión de un bien a cambio de una cantidad de dinero. La misma cantidad de dinero debe ser devuelta para poder recuperar el bien inmueble. Teóricamente, el interés del dinero paga el uso del bien a menos que se estipule lo contrario. Tendría la principal desventaja de que el deudor se quedaría sin la cosa (como puede ser el inmueble) y con la deuda, aun en caso de crisis económica.

FORMACIÓN Y CANCELACIÓN

- La anticresis no se establece sino por escrito.
- El acreedor no adquiere por este contrato sino la facultad de percibir los frutos del inmueble, con obligación de aplicarlos anualmente a cuenta de los intereses, si los hay, y después a cuenta del capital de su crédito.
- El acreedor está obligado, si no se hubiere convenido en otra cosa, al pago de las contribuciones y cargas anuales del inmueble que tiene en anticresis.
- Debe igualmente, bajo pena de daños y perjuicios, proveer a la conservación y las reparaciones útiles y necesarias del inmueble, deduciendo, ante todo, de los frutos, los gastos relativos a estos diversos objetos.



El señor Rivas le entrega su finca a su acreedor con acuerdo de que los frutos se apliquen al pago de una deuda. ¿Qué tipo de contrato es y cómo opera?

Una finca en anticresis produce menos de lo esperado. El acreedor no hace las reparaciones necesarias. ¿Qué consecuencias legales puede haber?

El acreedor no descuenta del crédito los impuestos y gastos del inmueble que tiene en anticresis. ¿Está incumpliendo sus obligaciones?

- La finca fue dada en anticresis sin contrato escrito. ¿Tiene validez legal?

LA PROPIEDAD A TITULO DE GARANTIA

- Propiedad reservada a título de garantía: venta condicional de inmuebles
- Propiedad transferida a título de garantía: Retroventa

PROPIEDAD RESERVADA A TÍTULO DE GARANTÍA: VENTA CONDICIONAL DE INMUEBLES

- Se encuentra regida por la ley 596 de fecha 8 de noviembre del 1941
- Se define como aquella en que se conviene que el derecho de propiedad no es adquirido por el comprador mientras no haya pagado la totalidad o determinada porción del precio o cumplido alguna condición señalada en el contrato.
- Este contrato debe constar por escrito
- Solo pueden ser objeto de venta condicional los inmuebles urbanos y rurales registrados y sobre los cuales no existen gravámenes convencionales
- El contrato debe ser inscrito en el Registro de Títulos y su inscripción produce un bloqueo registral

PROPIEDAD TRANSFERIDA A TÍTULO DE GARANTIA: RETROVENTA

- Se encuentra consagrada en los artículos 1659 al 1673 del Código Civil
- Se define como el pacto por el cual se reserva al vendedor el derecho de volver a tomar la cosa vendida, mediante la restitución del precio principal y el reembolso del precio principal, los gastos, costas legales, los reparos y los que haya aumentado el valor del predio.
- La facultad de retracto está prevista por determinado plazo, que no puede exceder de cinco años.



1. Pedro compra una casa con cláusula de que será propietario solo al completar el pago. ¿Qué figura garantiza esto? ¿Puede registrarse su derecho?
2. Juana vende un inmueble, pero reserva el derecho a recuperarlo en tres años si devuelve el dinero. ¿Qué figura se aplica y cómo se limita?