

**BLOQUE I. TEMA 7**

DERECHOS REALES DE GOCE Y DISFRUTE.

EL DERECHO DE USUFRUCTO: NATURALEZA Y CARACTERES. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTO: SU CONSTITUCIÓN, EXTINCIÓN Y TRANSMISIBILIDAD.

DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE.

CENSOS Y FOROS.

1. DERECHOS REALES DE GOCE Y DISFRUTE.

(Nota: Nos remitimos como introducción a los epígrafes sobre lo que es un derecho real y sus clases y características de otros temas anteriores).

Son **derechos reales limitados** que permiten facultades a su titular sobre una cosa aun cuando la misma es propiedad de otra persona. Los principales derechos reales típicos de uso y disfrute son el usufructo y el uso y habitación. El derecho de superficie es también un derecho real limitado cada vez más utilizado y que la normativa urbanística ha tratado por su conveniencia como sistema de actuación. (Voluntario o forzoso)

En cambio los censos y foros son figuras anacrónicas de tradición secular que están desapareciendo a favor de otras figuras como el arrendamiento, hipotecas, etc.

(Nota: en caso de formularse la pregunta en estos términos genéricos hacer un resumen de los epígrafes siguientes).

2. EL DERECHO DE USUFRUCTO: NATURALEZA Y CARACTERES. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTO: SU CONSTITUCIÓN, EXTINCIÓN Y TRANSMISIBILIDAD.

(Siempre introducir concepto de derecho real y derecho real limitado).

Art 467 CC: “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.”

Naturaleza: Es un Derecho Real, limitado, de goce y disfrute.

Puede ser temporal o vitalicia ligada a la persona.

Constitución:

- Por Ley: El cónyuge superviviente tiene derecho a usufructo de una parte de la herencia del causante.
- Por voluntad:
 - Mortis causa
 - Inter vivos:
 - Onerosa: Compraventa, permuta, sociedad, transacción.
 - Lucrativa: donación (requiere escritura pública.)
- Por prescripción: uso continuado. (ver tema de usucapión para plazos en caso de ordinaria u extraordinaria.)

Extinción:

- Muerte del usufructuario.
- Cumplimiento de condición resolutoria en el título de constitución.
- Expiración del plazo (en los usufructos temporales.)
- Reunión del derecho en la misma persona que el propietario.
- Pérdida de la cosa
- Prescripción del derecho.

Obligaciones del usufructuario: (Las que se estipulen en el título constitutivo (Derecho dispositivo) y por defecto las que dispone el Código Civil.)

- Antes del uso de los bienes:

- Hacer inventario
- Prestar fianza (un tercero debe constituirse en fiador que cumplirá en caso de incumplimiento del obligado principal) y comprometerse a cumplir sus obligaciones.
 - No necesita fianza:
 - Padres usufructuarios de bienes de los hijos.
 - Cónyuge supérstite.
 - Vendedor o donante que se reserva el usufructo del bien transmitido.
 - La fianza en todo caso puede ser eximida si no es previsible perjuicio para nadie.
 - Tratándose de bienes que producen frutos, el propietario puede constituirse en administrador y evitar la fianza del usufructuario. El propietario-administrador tiene obligación de entregar los frutos al usufructuario.
- Cuidar las cosas como “un buen padre de familia”. (El código siempre habla de la diligencia como la conducta que adopta un buen padre de familia. Contrario es negligencia que da lugar a responsabilidad si provoca daños.)
- Reparar y mantener asumiendo los gastos necesarios por reparaciones ordinarias:
 - Del uso normal y desgaste
 - Imprescindibles para el mantenimiento.
- Pago de todas las cargas y gravámenes exigibles sobre la explotación cosa o sobre sus frutos (mientras dure el usufructo).
- Poner en conocimiento del propietario cualquier incidencia que ponga en peligro de deterioro o pérdida a la cosa.

Derechos del usufructuario:

- Hacer uso y obtener los frutos y rentas de la cosa.
- Hacer mejoras:
 - Sin menoscabar el bien y su utilidad.
 - A su costa sin poder pedir reembolso al propietario.
 - Puede quedárselas si es posible al fin del usufructo.
- Usar y disfrutar de las accesiones.
- Enajenar el usufructo o arrendarlo. (ver abajo transmisibilidad)
 - Cualquier contrato celebrado se considera resuelto al finalizar el usufructo.
 - Nunca puede transmitir más derecho que el que tiene.

Obligaciones del nudo propietario:

- Hacer reparaciones extraordinarias (no derivadas del uso y desgaste.)
- Pago de gastos por frutos pendientes al fin del usufructo.
- Pago de cargas y gravámenes sobre el capital (sobre la propia cosa, no en referencia sus frutos o utilidad).

Derechos del nudo propietario:

- Enajenar la propiedad
- Hipotecar.
- Imponer servidumbres
 - Sin permiso del usufructuario.
 - Sin perjudicar el aprovechamiento del usufructo.
- Hacer mejoras.
- Exigir fianza. (Excepto casos eximidos)

Transmisibilidad:

Nadie puede transmitir más derechos que los que tiene. Por tanto el usufructuario puede transmitir la utilidad de la cosa sin perjudicar a la propia cosa o su utilidad.

Puede arrendar, pero resulta responsable directo de que no se menoscabe la cosa si es perjudicada por el arrendatario.

La transmisión de un usufructo temporal o vitalicio es posible, pero el contrato se resuelve al fin del plazo o la muerte del usufructuario primitivo respectivamente. El plazo temporal del usufructo vitalicio es el que se refiere la vida de la persona sobre la que se constituye. No sobre la del que adquiere posteriormente.



UN CASO MUY PARTICULAR: USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPOSICIÓN. [\(Esto ya es para nota\)](#)

Permite al usufructuario no sólo el uso de la cosa sino disponer de la misma permitiéndole transmitir la propiedad de la cosa. El nudo propietario queda despojado de la facultad de disposición con lo que su derecho queda a merced del usufructuario.

Es posible por:

- Pacto. (Autonomía de la voluntad.)
- Testamento
- Donación con reserva de usufructo con facultad de disposición.

3. DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.

(Siempre introducir concepto de derecho real y derecho real limitado).

Art. 524 C.C: “El uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.”

El límite característico es el de las necesidades personales y familiares, a diferencia del usufructo. Por Familia se entiende los parientes que conviven incluso aquellos fuera de la obligación de alimentos. (Existe obligación de alimentos mutua entre padres e hijos. Comprende cuidado, alimentación, vestido, etc.).

Constitución:

- Por negocio jurídico inter-vivos.
- Mortis causa
- Prescripción
- Por Ley
 - Disolución y liquidación de la sociedad de gananciales
 - Divorcio en defecto de convenio regulador (acuerdo)

Régimen jurídico: Los derechos de uso y habitación se rigen, por este orden:

- Por el título constitutivo,
- En su defecto, por las disposiciones del Código Civil relativas a estos derechos.
- En todo lo demás, por las disposiciones establecidas para el usufructo.

Derechos del usuario habitacionista:

- Recoger y usar los frutos de la cosa necesarios para sí y para su familia. (incluye frutos, rentas, crías de ganado, lana, leche, estiércol abono tierras, etc.)
- Habitar piezas de la construcción para albergar a familia.
- Otras atribuibles por analogía al usufructo. (Pero con la limitación del provecho personal y familiar.) [\(Ver derechos usufructuario\).](#)

Obligaciones del usuario habitacionista:

- Si el usuario consumiere todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviera derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a los gastos del cultivo, a los de las reparaciones ordinarias de conservación y a los de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.
- Sí solo percibiere parte de los frutos o habitare parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que al propietario le quede una parte de los frutos o aprovechamientos bastante para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquel lo que faltó .
- Otras obligaciones, fundamentalmente de conservación, análogas y proporcionales al usufructo.

Derechos del nudo propietario: Igual que en usufructo.

Extinción:

Igual que en el usufructo. Además por abuso del derecho también se puede pedir la extinción.

4. EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE.

Podemos definir el derecho real de superficie como aquel que confiere a su titular la facultad de edificar, plantar o sembrar en suelo ajeno, haciendo suya la propiedad de lo edificado, plantado o sembrado. Cabe también la posibilidad de que el superficiario utilice el subsuelo o vuelo ajeno (elevación de nuevas plantas, etc...).

La fundamental del derecho real que estudiamos es que constituye una derogación, aunque temporal, del principio de accesión, tal como se deduce de la propia definición. Por lo demás podemos considerarlo un derecho transmisible y modernamente, de carácter temporal.

Elementos:

- Personales:
 - El constituyente, que debe estar capacitado para contratar y tener facultades de disposición sobre el suelo de que se trate.
 - El superficiario, al que se le exige la capacidad general para contratar.
- Reales:
 - Suelo.
 - Vuelo y el subsuelo de la finca gravada.

Régimen jurídico:

- Cláusulas del título constitutivo. (Autonomía de la voluntad- derecho civil dispositivo.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015.
- Reglamento Hipotecario. (Art 16: requisitos para su inscripción en Registro de la Propiedad.)
- Código Civil. Por analogía, ya que no contempla este derecho real. Tradicionalmente la doctrina lo delimitaba analógicamente al censo enfiteúutico. Con la vigencia del TRLS RDL7/2015 sólo queda como posible aplicación a derechos de superficie sobre suelo rústico para plantaciones u otras situaciones atípicas. En todo caso como cuerpo subsidiario para interpretación de obligaciones y relaciones jurídicas es válido.

DEL TR Ley del Suelo RDL 7/2015: (Reproducido íntegro)

“Artículo 53 Contenido, constitución y régimen

1. *El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.*
También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.
2. *Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.*
3. *El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.*
4. *El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.*
5. *El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.*

Artículo 54 Transmisión, gravamen y extinción



1. *El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.*
2. *Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.*
3. *En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.*
4. *El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.*
5. *El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.*

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.”

Constitución: Requisito formal: Inscripción en Registro de la propiedad: (Nuestro Derecho Civil establece la libertad de forma. Excepto para unos pocos supuestos. Por lo general cualquier contrato es válido si concurren consentimiento, objeto y causa. Un contrato que establezca un derecho de superficie además debe reunir el requisito de formalizarse en escritura pública.)

El título constitutivo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo que exige el **Art 53.2 del RDL 7/2015** de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Requisitos del título constitutivo a inscribir:

- Debe mencionar el plazo de duración del derecho de superficie, que no excederá de:
 - 99 años con carácter general conforme art. 53 del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015.
 - El que fije el instrumento de ordenación conforme a la Legislación de las CC.AA., siempre respetando el máximo de 99 años.
 - El plazo es prorrogable antes de su vencimiento por otro período no superior al máximo legal.
- Si no se hace mención se entiende que el plazo es de 99 años.
- Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser propiedad del dueño del suelo, salvo que se hubiese pactado que el superficiario habría de conservar parte de la edificación, fijándose la cuota que le corresponde y las normas de comunidad por las que se rige el inmueble una vez extinguido el derecho de superficie.
- Debe determinarse, si existe, el canon o precio que haya de satisfacer el superficiario, si el derecho se constituyere a título oneroso.

- Debe indicarse un plazo para realizar la edificación, conforme a lo convenido entre particulares o lo que dicte la Legislación del Suelo de cada Comunidad autónoma o según el instrumento de ordenación que lo establezca; sus características generales y destino de la construcción. El transcurso del plazo no impedirá, sin embargo, la inscripción de la declaración de la obra nueva, siempre que el régimen del derecho de superficie esté aún vigente e inscrito.
- Puede incluir otros pactos relativos a la realización de actos de disposición por el superficiario.
- Deben prestarse, si así se exige, garantías de trascendencia real con que se asegure el cumplimiento de los pactos del contrato. (Hipoteca, prenda...)

Extinción:

- Por transcurso del plazo sin prórroga.
- Por incumplimiento del plazo para edificar.
- Por reunión en la misma persona del derecho de superficie y de propiedad del suelo.

5. CENSOS Y FOROS.

Son figuras en desuso y con tendencia a desaparecer. (Especialmente debido a su naturaleza perpetua.)

A. El derecho real de censo: su naturaleza y caracteres.

El censo tiene similitudes con el usufructo, el arrendamiento, y la anticresis, pero se diferencia de ellos en lo siguiente:

- del usufructo, en el caso de la enfiteusis, en que si bien se trasmite el dominio útil, el usufructo no está sometido al pago del canon,
- del arrendamiento, por el carácter de derecho personal de éste, y
- de la anticresis, en que ésta tiene un límite en el tiempo mientras que el censo es perpetuo, y que en ella, con lo que se obtiene, se van pagando primero los intereses, y luego el capital, y en el censo no se produce amortización alguna.

Naturaleza.

El Código Civil, en su artículo 1604, dice que "se constituye el censo cuando se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se trasmite de los mismos bienes". Esta definición legal, analítica y descriptiva, nos muestra sucesivamente cada una de las tres formas en que el censo se descompone.

Nuestro Código Civil considera su naturaleza como contrato, puesto que trata de ella en el libro IV. Pero no desconoce su carácter de derecho real, como demuestran el artículo 1623, en cuanto que producen acción real sobre la finca gravada.

Caracteres.

Son de señalar los siguientes: es un derecho real, inmobiliario, **perpetuo**, transmisible en principio, indivisible, y prescriptible.

Especies.

El Código Civil clasifica y define los censos por la causa de la prestación de la pensión en:

- a) **censo enfiteútico**, cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho de percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.
- b) **censo reservativo**, cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble, reservándose el derecho a percibir sobre el mismo una pensión anual que deberá pagar el censatario.
- c) **censo consignativo**, cuando el censatario impone sobre un inmueble de su propiedad el gravamen del canon o pensión que se obliga a pagar al censalista por el capital que recibe en dinero de éste.

Atendiendo a cómo se paga el canon, en especie o en dinero, se pueden dividir los censos en fructuarios y pecuniarios.

El censo tiene similitudes con el usufructo, el arrendamiento, y la anticresis, pero se diferencia de ellos en lo siguiente:



- del usufructo, en el caso de la enfiteusis, en que si bien se transmite el dominio útil, el usufructo no está sometido al pago del canon,
- del arrendamiento, por el carácter de derecho personal de éste, y
- de la anticresis, en que ésta tiene un límite en el tiempo mientras que el censo es perpetuo, y que en ella, con lo que se obtiene, se van pagando primero los intereses, y luego el capital, y en el censo no se produce amortización alguna.

Normas comunes a todos los censos, según el Código Civil.

Constitución.

- por voluntad de los particulares (inter vivos o mortis causa)
- por prescripción
- sólo en el caso del censo enfitéutico, el Código Civil establece la necesidad de que se constituya en escritura pública. Con relación a los otros censos, la exigencia de forma resulta del régimen general.

La determinación de la pensión o canon es requisito esencial del contrato de censo. Existe pena de nulidad si esta pensión o canon no se determina en el censo enfitéutico.

Derechos y deberes de las partes.

- El censualista tiene como derecho fundamental más característico, de forma general, el de percibir la pensión. Tiene también la facultad de transmitir el censo a título oneroso o gratuito.
- El ensatario, aparte del derecho de gozar de la finca censada, tiene el derecho de transmitir ésta, si es de su propiedad, y el de dividir el censo en los términos y supuestos marcados por la Ley. Tiene la obligación de pagar las contribuciones e impuestos que afecten a la finca, pero pudiendo descontar, al verificar el pago de la pensión, la parte de esos impuestos que corresponda al censalista.

Transmisión.

Dice el artículo 1617 que pueden transmitirse a título oneroso o lucrativo las fincas gravadas con censos, y lo mismo el derecho a percibir la pensión, habiéndose establecido el tanteo recíproco entre censalista y ensatario.

División.

El artículo 1618 nos dice que las fincas gravadas con censos no pueden dividirse entre dos o más personas sin el consentimiento expreso del censalista, aunque se adquieran a título de herencia.

Extinción.

De acuerdo con los preceptos del Código Civil, los censos se extinguen por redención, por prescripción, por pérdida de la cosa y por expropiación forzosa.

B. Los foros y subforos

El foro es una figura consuetudinaria y arcaica cuyo contenido es muy variado según las regiones en que se empleaba.

En términos generales podemos decir que es un derecho por el que el forero tiene la facultad del dominio útil por tiempo determinado (o ilimitado), mediante el pago de cierto canon (foro) en reconocimiento del dominio directo que se reserva el propietario (adorante o forista)»

El Código civil dedica sólo dos artículos a los “foros y otros contratos análogos al de enfiteusis”. Ya nos indica que es una figura cuya regulación es análoga con otras más habituales:

- Si el foro es de duración indefinida el código dice que se trata como un censo enfitéutico.
- Si es de duración temporal se trata como un arrendamiento.

En principio es indivisible, pero fruto de la enorme casuística encontramos ejemplos de transmisiones parciales del derecho con lo que nacen los subforos.

Por su escasísima importancia actual basta decir esto ya que su estudio es complejísimo y referido a derechos forales y costumbres que es imposible y absurdo abordar aquí.

FUENTES

Manuales de Derecho Civil.

Código Civil

Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008

NOTA: Este material de apoyo al temario no constituye ni pretende ser la única contestación oficial o posible a los temas. Ha sido elaborado por los preparadores y colaboradores de la Escuela de Opositores como ayuda al opositor para la preparación individualizada de cada uno de los temas. Ha sido elaborado en base a las fuentes referidas y la experiencia profesional y docente del preparador. La fecha de actualización es la del momento en que se facilita al opositor. El trabajo de actualización por modificaciones que se puedan producir durante la duración de la preparación ser hará por el propio alumno, con las indicaciones recibidas por su preparador. Ni el iA ni los preparadores de la Escuela de Opositores pueden garantizar que el criterio utilizado para la elección de los contenidos que responden a cada epígrafe sea rigurosamente coincidente con el de cada uno de los miembros que se designen como Tribunal en la próxima convocatoria.



instituto ARQUITECTURA