

CASOS PRÁCTICOS SOBRE DERECHOS REALES

.....

**RESUELVA MOTIVADAMENTE LAS CUESTIONES QUE SE PLANTEAN EN
LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:**

Supuesto 1

Antonio es propietario de una parcela de 100 metros cuadrados en Capileira (Granada). Ha decidido construir la que será su vivienda, sin embargo, en uno de los linderos ha invadido 3 metros de la propiedad vecina.

- ¿Ante qué figura jurídica estamos? Explique su régimen jurídico y los efectos.

Supuesto 2

Ataúlfo ha hipotecado su vivienda con la entidad bancaria CRÉDITOÉTICO SA. En la escritura pública de constitución de la hipoteca, las partes voluntariamente pactan lo

siguiente: “En caso de impago por el deudor hipotecario, la entidad bancaria hará suya la vivienda”.

- **¿Ante qué figura jurídica estamos? ¿Se puede introducir en el contrato de préstamo hipotecario? Razone su respuesta.**

Supuesto 3

Por la propiedad de Juan transcurre una construcción destinada al abastecimiento de agua de las fincas inferiores a la suya, sin embargo, hay que indicar que no siempre pasa agua de forma constante.

- **¿Ante qué servidumbre estamos? ¿Es una servidumbre continua o discontinua; aparente o no aparente? Justifique jurídicamente su respuesta.**

Supuesto 4

Pedro constituye una hipoteca sobre su vivienda para garantizar el crédito que ha solicitado su hijo Gerardo a la entidad BANCO BUENO SA. Pasado unos meses Pedro vende la vivienda a Marisa, quien se subroga en la hipoteca.

- **Identifique los sujetos de la hipoteca. ¿Qué podría hacer el acreedor hipotecario si Marisa dolosamente incendia la vivienda? Razone jurídicamente la respuesta.**

Supuesto 5

El pasado 3 de septiembre de 2020 María vendió una finca a Juan, quién decidió no inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad. El día 5 de septiembre de 2020 María fallece y sus hijos, que no conocían de la venta realizada con anterioridad, venden la finca a Cucufato, quien decide inscribirla en el Registro de la Propiedad, quedando inscrita el 6 de septiembre de 2020. Juan el día 7 de septiembre de 2020, definitivamente, acude al Registro e intenta inscribir su finca.

- **¿Qué principio o principios hipotecarios se ponen de manifiesto? Explíquelos**

Supuesto 6

Dña. María es poseedora en concepto de dueño de una yegua desde el 1 de enero de 2020. Durante el período 2020-2023 el citado animal ha tenido 3 crías, ha sido galardonado con dos premios por importe de 3.000€. Tras decisión judicial en el año 2024, la yegua (que está embarazada nuevamente) debe retornarse a su legítimo propietario.

- **Teniendo en cuenta que la posesión de María ha sido de mala fe, liquide el estado posesorio según el CC.**

Supuesto 7

D. Sisebuto ha vendido una parte de su finca a Dña. Antonina. Entre la parte de la finca de Dña. Antonina y D. Sisebuto ya existía un paso por el que se permitía transcurrir entre ambas. Posteriormente, D. Sisebuto ha vendido a Petronila su finca, cerrando esta el camino que permitía a Dña. Antonina pasar.

- **¿Puede Petronila cerrar el camino? Razónalo jurídicamente.**

Supuesto 8

Marcionila compró una finca a D. Aprodasio por 230.000€, solicitando un préstamo hipotecario a la entidad Todopréstamo por importe de 100.000€, gravándose la finca con una hipoteca (A). Posteriormente, Marcionila compró un coche por 50.000€ y la financiera le obligó a que lo garantizase a través de la hipoteca de la finca [hipoteca segunda (B)].

- ¿Puede hipotecarse nuevamente la finca si todavía no está pagada la hipoteca A? En caso de que se pudiese, ¿qué sucedería con la hipoteca B si se decide ejecutar la A?

Supuesto 9

El día 6 de abril de 2013, D. Eustaquio vende a D. Antonio su vivienda. El día 20 de enero de 2023, como D. Eustaquio aparecía como titular de la citada vivienda en el Registro de la Propiedad, se la vende a Atanasio, acudiendo al Registro de la Propiedad para su inscripción el día 22 de enero de 2023. D. Antonio al enterarse de la venta posterior, acude al Registro para la inscripción el día 23 de enero de 2023.

- ¿Qué título tiene preferencia? ¿Por qué?

Supuesto 10

El día 3 de enero de 2010, D. Cirilo encuentra una vivienda abandonada en un pueblo despoblado de Teruel, llevando una importante reforma. Dña. Manuela, legítima propietaria, es avisada de la ocupación y acude a vuestro despacho.

- **¿Qué acciones dispone Dña. Manuela para hacer valer su derecho de propiedad?**
- ¿Cumple los requisitos?**

Supuesto 11

Antonio es propietario de una finca denominada “Ambiciones”. Desde hace más de treinta años ha venido tolerando el paso por su finca, a favor de otra denominada “La Ubriqueña”. Después de ciertas desavenencias con el propietario de “La Ubriqueña”, decide cerrar el camino que no constaba en ningún documento ni mucho menos inscrito en el Registro de la Propiedad.

- **¿Puede Antonio cerrar el camino? ¿Por qué? Fundaméntelo jurídicamente, poniendo especial atención a la adquisición o no.**

Supuesto 12

Gertrudis, Ernesto, Prudencio y Manuel son propietarios indivisos de la finca “Mis amores”, con un 25% cada uno. El propietario de la finca vecina denominada “La Pontona” verte aguas sobre “Mis amores”, lo que trae como consecuencia la pérdida de la plantación de trigo por exceso de agua. Esto hace plantear a los comuneros demandar al propietario de “La Pontona”, sin embargo, Gertrudis no desea litigar por ser familiar directo del propietario de “La Pontona”.

- **Legitimación de los comuneros**
- **Fundamentación jurídica si se tiene en cuenta que es el tejado de una construcción de la finca “La Pontona” la que verte el agua sobre la finca del vecino.**

Supuesto 13

Juan es propietario de una casa en la Calle La Amargura, 13 de Bubión (Granada), habiendo constituido una hipoteca sobre la finca como garantía del préstamo concedido por la entidad TELOPRESTO. En el año 2020 cede la vivienda hipotecada en usufructo vitalicio a favor de su madre Antonia, que entra a vivir de inmediato. En el mes de diciembre de 2021, la vivienda hipotecada salió a subasta por impago, adjudicándose la vivienda a la entidad FONDOÉTICO SA.

- Determine las consecuencias que supone la pérdida de la vivienda por el usufructuario y las vías legales que se dispone para proteger su derecho.

Supuesto 14

Ataúlfo es propietario de la Finca “La Maroma”, apareciendo inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad de Santa Pola. Manuel, un vecino, se cree con derecho de propiedad sobre la finca, ejercitando una acción reivindicatoria contra Ataúlfo. Durante la sustanciación del proceso, Ataúlfo vende la finca a Cucufato, un desconocido, que inscribe en el Registro.

- Si Manuel obtiene una sentencia favorable en la que se le reconoce su derecho de propiedad, ¿podría obtener la restitución de la finca? ¿Por qué?

Supuesto 15

D. Miguel ha venido poseyendo como dueño una finca rústica de almendros y la explotación ganadera de reses bravas desde el 2010, realizando numerosos gastos en la explotación y

mejoras. En el año 2022, el legítimo propietario Anastasio del Cuvillo obtiene una sentencia estimatoria y obligan devolverle la finca poseída por Miguel. Si se considera que D. Miguel es poseedor de buena fe.

- Determine el régimen de frutos, gastos de conservación y mejoras.

Supuesto 16

Pedro Manuel es propietario de una parcela de 200 metros cuadrados en Algeciras. Ha decidido construir una nave industrial de 200 metros, sin embargo, necesita 6 metros más para que le concedan una subvención. Para ello, ha decidido invadir con su construcción la propiedad vecina (6m).

- ¿Ante qué figura jurídica estamos? Explique su régimen jurídico y si es aplicable al caso.

Supuesto 17

Ruperto ha hipotecado su vivienda con la entidad bancaria TELODEJOTODO SA. En la escritura pública de constitución de la hipoteca, las partes voluntariamente pactan lo siguiente: “En caso de impago por el deudor hipotecario, la entidad bancaria hará suya la vivienda sin más trámites”.

- ¿Ante qué figura jurídica estamos?

- ¿Se puede introducir en el contrato de préstamo hipotecario? Razone su respuesta.

Supuesto 18

Por la propiedad de Pedro Antonio transcurre un camino que da paso a una finca inferior que no tiene acceso a la vía pública.

- **¿Ante qué servidumbre estamos? Clasifíquela. Indique las formas de extinción.**

Supuesto 19

Pedro necesita que su padre Antonio le preste 60.000€ para la compra de una parcela, sin embargo, Antonio quiere que se constituya una hipoteca sobre dicho inmueble. Para ello, formalizan un contrato privado de constitución de hipoteca.

- **¿Es válido? Razone jurídicamente la respuesta.**

Supuesto 20

Antonio, propietario de una casa en la Calle Real de Capileira (Granada), constituye el pasado 3 de enero de 2018 una hipoteca sobre la finca. En el año 2020 formaliza un usufructo vitalicio sobre dicha vivienda a favor de su mejor amigo Pedro, que entra a vivir de inmediato. En el mes de diciembre de 2021, la vivienda salió a subasta por impago de la hipoteca y se adjudicó a otra persona.

- **Determine las consecuencias jurídicas para Antonio y las vías legales que dispone Pedro.**

Supuesto 21

Josefa aparece en el Registro como propietaria de la Finca “Los Miarma”. Manuel que se cree con derecho de propiedad sobre la finca ejercita una acción reivindicatoria contra Josefa. Acto seguido, sin haberse dictado sentencia, Josefa vende la finca a Andrés, un desconocido, que inscribe en el Registro. Si Manuel obtiene una sentencia favorable.

- **¿Podrá obtener la restitución de la finca? ¿Por qué?**

Supuesto 22

D. Miguel ha venido poseyendo como dueño una finca rústica de pistachos desde el 2010, arrendada desde el 2015 a Juan por la que le paga 10.000€ mensuales. En el año 2022, el legítimo propietario Anastasio obtiene una sentencia estimatoria y obligan a devolverle la finca. Si se considera que D. Miguel es poseedor de mala fe.

- **Determine el régimen de frutos, gastos de conservación y mejoras**

Supuesto 23

El poeta Federico falleció el 13 de diciembre de 2000, siendo propietario de una biblioteca de 10.000 volúmenes. Dichos libros, a partir del fallecimiento, había venido siendo poseído por un amigo Rubén. En el año 2023, ante una inminente venta por Rubén, una sobrina, heredera del poeta, Matilde, interpone una acción reivindicatoria.

- **¿Puede alegar Rubén que ha adquirido los libros por usucapión?**

- **Si así lo fuese, ¿qué acciones ostenta para defenderse?**

Supuesto 24

Ernesto le prestó a Alberto 10.000€ que éste se comprometió a entregar en enero de 2028. Puesto que ahora se encuentra en una delicada situación económica, Ernesto ha decidido pedirle un préstamo a su amiga Carmen de 10.000€, a devolver en septiembre de 2027, ofreciéndole como garantía su derecho de crédito con Alberto.

- **¿Cómo se denomina esa garantía?**

- **¿Qué ocurrirá si Ernesto no le paga a Carmen en septiembre de 2027?**

Supuesto 25

Por la finca de Dña. Leonor discurre una tubería por la que corre agua procedente de un río cercano para ser distribuida por otras fincas de la zona.

- **Tipo de servidumbre y clasificación según el CC.**

Supuesto 26

Rosario afirma haber adquirido por usucapión una servidumbre de luces y vistas, ya que hace más de 20 años que abrió un balcón con voladizo que invadía el derecho de vuelo de su vecino.

- **¿Tiene razón? Justifica la respuesta**

Supuesto 27

Dña. Urraca desea dejar de forma vitalicia el uso y disfrute de una de sus fincas. Acude a vuestro despacho para que le asesoréis sobre las formas de constitución y las implicaciones que tendría ser usufructuario.

- **Enumere las formas de constitución del usufructo y los deberes del usufructuario.**

Supuesto 28

El pasado 3 de enero de 2024, D. Ignacio vende el 16% de la finca que compartía en común con sus hermanos (régimen de copropiedad) a un extranjero D. London. Los hermanos acuden a su despacho solicitando asesoramiento porque les interesa lo vendido.

- **¿Qué le aconsejaría?**