

LA PERSONA, LAS COSAS Y LOS DERECHOS SOBRE LAS COSAS

Unidad de Aprendizaje

LUIS HERNANDEZ ARMAND

PRESENTACION

Y puede escribirse en la lengua que se quiera: *die Sache*, la *chose*, *res* y un largo etcétera. Siempre es lo mismo. La persona es el alguien; el algo, la cosa. Entre alguien y algo hay una línea teórica infranqueable, por desgracia cada vez más difuminada en la práctica. Personas y cosas fue la más importante distinción que hicieron los juristas romanos. Se es persona y se tienen cosas. Es persona quien no puede estar en propiedad, quien no tiene dueño; y cosa todo lo susceptible de apropiación.

En realidad, lo que no es persona es cosa. O mejor dicho, todas eran cosas hasta que aparecieron las personas, como realidades jurídicas distintas y separadas. Afirmar lo contrario sería empezar la casa por el tejado. Pero llegaron las rebajas. Los esclavos, por ejemplo, quedaron a mitad de camino entre las personas y las cosas, como si de híbridos se tratara. Eran percosas. Personas a la hora de jurar, de contratar, de ser sepultados, pero, al mismo tiempo, cosas que podían ser vendidas, alquiladas, abandonadas o destruidas. Signo inequívoco de madurez social fue el desarrollo paulatino del concepto de persona. A más civilización, mayor respeto al ser humano. Y cuanto mayor es el respeto al ser humano, más se acaban valorando las cosas. Sin embargo, al parecer, nos encontramos en un punto de inflexión.

El capitalismo voraz otorga tal importancia a las cosas que ha logrado opacar el lugar privilegiado de la persona. Así, vivimos en un tiempo de barbarie, en un retorno a la jungla, a un estado simiesco en el que todo, absolutamente todo, está manchado por el veneno del mercantilismo, esa tinta china que mezcla personas y cosas en una masa tan amorfa como perversa. Ha llegado el momento de defender de manera eficaz la dignidad de todas las personas, sin exclusión, especialmente de aquellas que durante siglos han sido cosificadas por su edad (embriones), sexo (mujeres), raza (negros), posición (inmigrantes), etc. Es preciso emplear una terminología adecuada que clarifique los conceptos. Me explicaré.

De la misma manera que no se secuestran cosas ni se hurtan seres humanos, sino que el hurto queda reservado a los bienes y el secuestro a las personas, conviene distinguir, por ejemplo, la cesión de la donación. No cabe hablar de donación de órganos humanos, pues el cuerpo no es una cosa, sino una "pars personae", una parte constitutiva del propio yo. Así, los órganos humanos no se donan, no se alquilan, no se venden, no son negociables: sólo pueden cederse, gratuitamente, en aras del fin supremo de la solidaridad. Cosificar el cuerpo, alquilándolo con un contrato de prostitución, es instrumentalizarlo, convertirlo en objeto. Lo mismo puede decirse de los embriones —vivientes humanos—, a los que ha de aplicarse el estatuto de persona.

OBJETIVOS

Lo que se pretende con este tema es que el alumno tenga una visión clara de conceptos que son fundamentales en el marco del Derecho. Efectivamente, la persona como sujeto del Derecho, las cosas, como posible objeto del derecho y los derechos reales o derechos sobre las cosas constituyen

unos de los pilares de nuestra legislación y el alumno debe comprenderlos y saberlos aplicar. Es básico el conocimiento de la personalidad física y de la capacidad jurídica y de obrar de las personas así como las circunstancias que pueden modificar la capacidad del sujeto. Es imprescindible saber reconocer a las personas jurídicas y comprender las distintas clases que establece la ley. Por último es básico la comprensión de los distintos derechos reales que caben sobre las cosas, la propiedad y de los dem

MAPA CONCEPTUAL LA PERSONA FISICA CAPACIDAD JURIDICA LA **PERSONA** CAPACIDAD DE OBRAR LA PERSONA JURIDICA LAS COSAS **CLASES CONCEPTO** LOS DERECHOS REALES **DERECHO REAL PLENO DERECHOS REALES LIMITADOS EL USUSFRUCTO** LA PROPIEDAD LAS SERVIDUMBRES LA HIPOTECA LA PRENDA

EL TANTEO

EL RETRACTO

CONTENIDOS

TEMA 2 LA PERSONA. LAS COSAS Y DERECHOS SOBRE LAS COSAS.

(DERECHO CIVIL)

1 LA PERSONA.-

La voz persona proviene del latín *personae* que significa la máscara usada por los personajes teatrales para ampliar el sonido de la voz. El latín la tomó del etrusco (*phersu*) y éste del griego *próspora*, (pros = delante; pora = cara), que significa, máscara.

La persona es el sujeto del Derecho y puede ser definida como todo ser o entidad capaz de tener derechos y obligaciones, pudiendo por tanto ser titular de relaciones jurídicas.

De la propia definición se desprende que hay varias clases de personas y así el Derecho distingue entre persona física que es todo ser que nazca con figura humana, y persona jurídica, que es aquella entidad que bajo la forma de una corporación, fundación o asociación, haya sido reconocida por la ley y le haya otorgado personalidad jurídica.

1.1 LA PERSONA FÍSICA.

Ya sabemos que personas físicas son los hombres y mujeres que conforman la sociedad humana, pero a efectos civiles se considera persona al ser nacido, enteramente desprendido del seno materno. A partir de entonces el derecho lo reconoce como persona y por tanto puede ser capaz de derechos y obligaciones.

El concebido pero no nacido (nasciturus) todavía no es persona, pero el artículo 29 del Código Civil establece que al concebido se le tiene por nacido para todos los efectos que le sean favorables, siempre que después nazca con las condiciones que señala el Código.

La prueba del nacimiento se hace mediante la inscripción del mismo en el Registro Civil, que es un instrumento de publicidad legal que puede ser consultado por todos.

1.1.1 A) Capacidad jurídica y de obrar.

Son dos conceptos distintos y que suponen una situación diferente en las personas. La **capacidad jurídica** hemos de entenderla como la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, y esa capacidad la tenemos todos y de la misma manera; la tiene un niño de meses de edad, la tiene un mayor y la tiene de igual manera un incapacitado. Así se puede decir que un niño de 2 meses de edad puede ser propietario de una casa que recibió en herencia de sus padres, o lo que es lo mismo que tiene el derecho de propiedad sobre la casa. Otra cosa es la **capacidad de obrar**, que hemos de entenderla como la aptitud para ejercer los derechos y obligaciones que tenemos. Esta capacidad ya no es igual para todos, pues carece de ella un niño de 2 años, se tiene de manera absoluta al cumplir la mayoría de edad o se tiene limitada en el caso de los menores emancipados. Estamos hablando por tanto de la capacidad para ejercer derechos y obligaciones y en este sentido un niño de 2 años puede ser el propietario de una casa que recibió en herencia pero no la puede vender.

Los que no tienen capacidad de obrar por ser menores de edad están sometidos a la patria potestad de sus padres, que suplen la deficiencia en la capacidad de obrar. Si los padres no existieran se le nombrará un tutor por el Juez. Hay personas mayores de edad, que sin embargo padecen algún tipo de enfermedad que los hace incapaces para poder regir su persona y sus bienes; éstos sujetos que pueden ser deficientes físicos o psíquicos ó pródigos se les nombrará por el juez que declare su incapacidad un tutor o un curador según los casos.

1.1.2 B) El Estado Civil.

El estado civil es la situación en la que se encuentra un sujeto que le habilita para ejercer unos determinados derechos y cumplir ciertas obligaciones. Una persona tiene varios estados civiles, así se habla de estado civil matrimonial (soltero, casado), de nacionalidad (español o extranjero), de vecindad civil (catalán, murciano) o de edad (mayor o menor de edad).

Por encontrarse en una u otra de estas situaciones, la ley le atribuye al sujeto unos derechos y obligaciones específicos; así el casado tiene unas obligaciones concretas que no tiene el soltero, o el nacional, dispone de unos derechos que no tiene el extranjero.

De todos los estados civiles nos interesan básicamente dos: La edad y la nacionalidad.

La edad es el tiempo transcurrido desde el nacimiento de una persona hasta el momento de su vida que se considere y en función de la edad se dice que una persona es mayor o menor de edad. La mayoría de edad se alcanza a los 18 años y el sujeto sale del sometimiento de la patria potestad y se convierte en autónomo pues puede regir su persona y sus bienes de manera libre, es decir el sujeto adquiere plena capacidad de obrar. Antes de cumplir los 18 años el sujeto es menor de edad y o bien no tiene ninguna capacidad de obrar o ésta está limitada.

La capacidad de obrar del menor es distinta según su edad, pues cuando cumple los 14 años puede otorgar testamento, contraer matrimonio con dispensa judicial, pero antes de esa edad el sujeto carece completamente de capacidad de obrar. Sin embargo el menor de edad puede adquirir una mayoría de edad anticipada con la institución de la emancipación, en virtud de la cual el menor que ha de tener al menos 16 años adquiere una capacidad de obrar similar a la del mayor pero con alguna restricción.

La emancipación puede producirse por:

- Matrimonio del menor.
- Concesión paterna.
- Concesión Judicial.
- Por vivir de manera independiente de sus padres, con el consentimiento de éstos (emancipación de hecho).

No obstante el menor emancipado no puede por sí sólo tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles, establecimientos fabriles o industriales y objetos de extraordinario valor, pues en todos estos casos necesita del consentimiento paterno.

La nacionalidad es el vínculo que une a una persona con un Estado. Se dice que se tiene la nacionalidad española cuando se pertenece a esta comunidad organizada en forma de Estado, quien no lo es, se dice que es extranjero.

La nacionalidad española se puede adquirir por dos vías. Originaria y derivadamente. Son originariamente españoles los nacidos de padre o madre españoles, los nacidos en España de padres extranjeros cuando al menos uno de los padres hubiera nacido también en España, y los adoptados plenamente por un español. Se puede adquirir la nacionalidad española por vía derivada, por residencia legal y continuada en España de diez años, por carta de naturaleza, es decir por concesión graciable del Consejo de Ministros.

Para adquirir la nacionalidad española, el extranjero debe renunciar a su nacionalidad de origen. Esta renuncia no se exige a los nacionales de países con lo que España ha suscrito un tratado de doble nacionalidad, como es el caso de los países iberoamericanos, Portugal, Filipinas, Guinea Ecuatorial, Andorra y los sefardíes.

1.2 LA PERSONA JURIDICA.

El Código Civil, después de hablar de la persona física, nos dice que son personas jurídicas las corporaciones, asociaciones y fundaciones de interés público, así como las asociaciones de interés particular, sean civiles o mercantiles.

Se está refiriendo a organizaciones de personas o cosas a las que la ley les concede personalidad jurídica. Se trata por tanto de una creación del Derecho, de una ficción, pues todas estas entidades carecen de corporeidad.

En cuanto a sus clases, podemos decir que existen tres tipos de personas jurídicas:

- . Las Asociaciones que son agrupación de personas y que a su vez pueden ser de interés público (Cruz Roja, Cáritas, etc.) o de interés privado (Club de Tenis, Casino Cultural o una sociedad mercantil).
- Las Fundaciones, que son conjunto de bienes (patrimonio) que aporta el fundador para destinarlo a un fin de interés público (Fundación Nobel, Fundación ONCE, etc.).
- Las Corporaciones, que son asociaciones de derecho Público, como el Colegio de Abogados o el Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS).

Todas estas personas tienen capacidad jurídica y obrar similar a las que tienen las personas físicas, pero por su falta de corporeidad no tienen capacidad alguna en determinadas materias como son en el orden familiar y sucesorio. Por el mismo motivo estas personas deberán valerse de personas físicas para que las representen y poder actuar así relacionándose con los demás.

En cuanto a su constitución las personas jurídicas habrán de cumplir una serie de requisitos formales que exige la ley, en general consisten en la elaboración de unos estatutos y la inscripción en el correspondiente Registro Público. Las Corporaciones al ser entidades de Derecho Público se constituyen mediante una Ley.

2 LAS COSAS.

La palabra cosa proviene del latín "causa" y viene a significar el principio que motiva una acción y de ahí pasó a significar asunto o cuestión. No obstante los romanos denominaban a las cosas " resrei" de donde viene el término derechos reales que estudiaremos más adelante.

Con carácter general llamamos cosas a cualquier entidad, material o inmaterial, ajena al ser humano. Pero desde el punto de vista jurídico, cosas son cualquier entidad material o inmaterial, capaz de existir de forma independiente y que pueda pertenecer al patrimonio de una persona.

De esta definición se pueden extraer las características que han de reunir las cosas:

- Entidad material o inmaterial. Es indiferente para el derecho pues hay cosas que son perceptibles por los sentidos (una mesa) y otras que no, como puede ser una invención o una creación literaria.
- Autonomía. Una cosa que está unida con una vocación de permanencia a otra no existe para el derecho. Un jamón mientras está unido al cerdo, no existe, sólo existe el cerdo.
- Apropiable. Es decir que pueda pertenecer al patrimonio de una persona. un coche es apropiable, pero el aire y la Luna no. La primera es cosa en sentido jurídico, las segundas no.

2.1 CLASES DE COSAS.

Las cosas, también llamadas bienes, se pueden clasificar en función de sus circunstancias y las exponemos aquí, porque en función de su clase, las cosas podrán estar sometidas a un determinado régimen jurídico, así por ejemplo si decimos que una cosa es consumible (un litro de vino) no se puede dar en arrendamiento, pues su uso implica su destrucción y ya no podríamos devolverle al propietario la cosa alquilada.

Se pueden hacer muchas clasificaciones pero expondremos las que tienen mayor transcendencia.

- Cosas de dominio **público** y **privado.** Las primeras son las que pertenecen al Estado o a entidades públicas y están destinadas al uso o servicio público (una playa). Son de dominio privado las que pertenecen a los particulares o perteneciendo al Estado no estén destinadas al servicio público (una finca).
- Cosas **consumibles y no consumibles.** Las primeras se destruyen por su uso (el vino, la gasolina, los vestidos); mientras las segundas no se destruyen si se les da su uso normal (un coche, una mesa).

- Cosas **fungibles y no fungibles**. Las primeras son aquellas que pueden ser sustituidas en el tráfico jurídico por otras de la misma naturaleza y su sustitución resulta indiferente (es lo mismo un billete de 500 euros que cinco de 100). El dinero por tanto es un bien fungible como lo es el azúcar o el trigo. En general las cosas fungibles se suelen identificar en el tráfico jurídico por su número, medida o peso. Cosas no fungibles, son aquellas que no pueden ser sustituidas por otras de la misma naturaleza, pues aquí la sustitución no resulta indiferente. Mi coche es diferente a otro coche de la misma marca y modelo.
- Cosas **genéricas y específicas**. Las primeras aparecen identificadas por sus características generales, por ejemplo un coche Seat 600, las segundas son aquellas que aparecen identificadas por sus características concretas, por ejemplo un coche Seat 600 matrícula MU6666A y número de bastidor 5555.
- Cosas **divisibles e indivisibles**. Todo se puede dividir, pero para el derecho, las primeras son aquellas que se pueden fraccionar y las partes resultantes de la división siguen cumpliendo la misma función que tenía el todo antes de dividirse. Una finca de limoneros se puede dividir en dos, y cada una de las partes sigue siendo una finca de limoneros, aunque sea más pequeña. Las segundas son aquellas que al fraccionarse, las partes resultantes no cumplen la función que tenía el todo. Una moto es una cosa indivisible, pues como la dividas vas listo. ¡¡¡
- Cosas **muebles** e **inmuebles**. Las primeras son aquellas que no tienen sitio fijo y que pueden trasladarse sin menoscabo de su naturaleza (una mesa). Cosas inmuebles son aquellas que no pueden trasladarse por tener un lugar fijo (una finca o una casa). No obstante la ley en algunos casos establece que cosas son muebles o inmuebles; así son muebles para la Ley los buques, las servidumbres de paso o aquellas cosas muebles que se ponen al servicio de un inmueble con el propósito de unirlos de forma permanente. Por el contrario una renta o determinados derechos los considera la ley bienes muebles.

2.2 FRUTOS, GASTOS Y MEJORAS.

Se entiende por **fruto** todo aquello que una cosa produce, bien de manera natural (un limón) o de manera artificial, por ejemplo cuando una cosa que no es fructífera naturalmente se somete a una determinada relación jurídica de la que se desprenden frutos. Por ejemplo una casa no produce frutos naturales, pero se puede alquilar y las rentas tienen la consideración de frutos.

Gasto es toda aportación económica, en dinero o en especie, que se invierte en una cosa sin aumentar el valor de ésta (reparar una avería). Por **mejora** se entiende toda aquella inversión que incrementa el valor de la cosa (Poner un ascensor a una casa que carecía de él).

2.3 EL PATRIMONIO.

Se habla de patrimonio el conjunto de relaciones activas (bienes y derechos) y pasivas (obligaciones) que pertenecen a una persona. Con carácter general cada persona tiene un sólo patrimonio y sólo se puede transmitir globalmente con ocasión de la herencia.

3 LOS DERECHOS REALES.

Las personas tienen dos tipos de derechos: los de **crédito** y los **derechos reales**. Los primeros, que estudiaremos en el tema siguiente, son los que autorizan a su titular a exigir de otra persona que realice en favor suyo una determinada prestación, así por ejemplo si Marco dio un dinero en préstamo a Ticio, Marco tiene el derecho de crédito contra Ticio para exigirle que le devuelva el dinero. Los segundos, objeto de estudio en este tema, son los derechos que las personas tienen sobre las cosas, por lo que en estos casos no hay más sujeto que el titular del derecho que podrá ejercer las facultades que le atribuye el derecho sobre una cosa; así por ejemplo, si Cayo tiene el derecho real de propiedad sobre una cosa, no necesita a nadie más para ejercer las facultades que el derecho le atribuye.

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce muchas clases de derechos reales, los más importantes son:

La propiedad. Es el derecho real más amplio que puede tenerse sobre una cosa, aunque no es ilimitado. El Código Civil la define como el derecho a gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (art. 348).

La ley atribuye al propietario las siguientes facultades:

- -Facultad de uso, es decir usar y utilizar las cosas conforme a su destino o no. El propietario puede darle a una cosa un uso tan abusivo que suponga su destrucción. Nada se opone a que una persona rompa una mesa de su propiedad.
- -Facultad de disfrute, el propietario hace suyos los frutos que produce la cosa de su propiedad.
- -Facultad de disponer. El propietario puede enajenar las cosas de su propiedad por actos intervivos (compraventa, donación) o por actos mortis causa (Testamento) e igualmente puede disponer de sus bienes de manera gratuita (regalo) u onerosa (venta a cambio de un precio).
- -Facultad de gravar. El propietario puede, si él quiere, limitar las facultades que tiene como propietario, cediéndoselas a otro; por ejemplo, el propietario de una finca autoriza en un contrato a su vecino para que pase a través de su finca estableciendo una servidumbre de paso. Otro ejemplo sería el del propietario de una casa que la hipoteca en favor del banco para obtener un préstamo, pues su casa sería vendida en pública subasta si el propietario no devuelve el préstamo.
- -Facultad de reivindicar. Es decir la facultad que tiene el propietario para pedir a través de los tribunales de justicia que le devuelvan una cosa de su propiedad que indebidamente retiene un tercero.

Como ya se ha dicho la propiedad tiene límites, el más importante es el interés público, que permite a la Administración expropiar una cosa a una persona por razones de utilidad pública. El caso de la finca expropiada para hacer una carretera.

La propiedad se puede adquirir, según el Código Civil a través de: - La Tradición. La palabra viene del

latín traditio (trasladar) y se entiende aquí como la entrega de

la cosa con el ánimo de transmitir la propiedad como consecuencia de ciertos contratos. Por ejemplo si yo formalizo un contrato de compraventa de una lavadora, por el mero hecho de la firma del

contrato, la lavadora aún no es mía, para que así sea me la tienen que entregar. Es por tanto con la entrega cuando se produce la transmisión de la propiedad.

- La ocupación. Es la toma de una cosa que no tiene dueño conocido con al ánimo de hacerla propia. Por este método el cazador y el pescador hacen suyos los animales cazados y pescados.
- La accesión. Por esta fórmula, el propietario de una cosa también lo será de todo aquello que la cosa produzca o se le una de forma natural o artificial. Por ejemplo, si Marco es propietario de un local comercial y Ticio, que es su inquilino, hace obras en él, todas las obras quedan en beneficio de Marco. Todo lo que se le una de manera natural o artificial a otra cosa con una vocación de permanencia pasa a ser del propietario de la cosa.
- Prescripción adquisitiva (usucapión). Es una institución de origen romano, en virtud de la cual se adquiere la propiedad de una cosa por su posesión continuada durante el tiempo y con las condiciones que marca la ley. La usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera exige buena fe en el sujeto (es decir el sujeto piensa, erróneamente, que él es el dueño) y justo titulo (su creencia de propietario la basa en un documento que no tiene la eficacia que él pretende, pero lo desconoce). En este caso los plazos de posesión son de 3 años para los muebles y 20 años para los inmuebles. La usucapión extraordinaria, ni exige buena fe ni justo título y los plazos son más largos; 6 años para los muebles y 30 para los inmuebles.

El usufructo. Es otro derecho real pero de carácter limitado, pues su titular (usufructuario) puede usar y disfrutar (obtener los frutos) una cosa ajena, es decir que pertenece a otro (nudo propietario). El nudo propietario de esa cosa puede gravarla, enajenarla o mejorarla, pero no podrá usarla pues esa facultad le corresponde al usufructuario. El usufructo se puede ganar por un contrato, por prescripción adquisitiva o por herencia (el cónyuge viudo tiene derecho a la tercera parte de la herencia de su consorte difunto pero en usufructo, cuando concurre a la herencia con hijos).

Las servidumbres. La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro inmueble (predio dominante) perteneciente a distinto dueño. Ejemplo se servidumbre: la finca A pertenece a Marco y rodea completamente la finca de B, que pertenece a Cayo, la finca de Cayo tendrá en su favor una servidumbre de paso que le permita la salida a un camino público.

Pueden haber muchos tipos de servidumbres como las de paso, de luces, de vista, de acueducto, de abrevadero, etc. Se pueden constituir por imperativo de la ley, por negocio jurídico o por prescripción adquisitiva.

La hipoteca y la prenda. Se trata de derechos reales de garantía, en virtud de los cuales se garantiza el cumplimiento de una obligación con unos determinados bienes, si se trata de bienes inmuebles hablamos de hipoteca, si se trata de bienes muebles hablamos de prenda (aunque cabe la hipoteca mobiliaria sobre bienes muebles registrados). Ejemplo de hipoteca: Marco pide un dinero prestado a Ticio y en garantía de que le va a devolver el préstamo se constituye una hipoteca sobre la casa de Marco en beneficio de Ticio, de manera que si Marco no le devuelve el dinero a Ticio, éste, ejecuta la hipoteca y vende judicialmente la casa en subasta y se cobra con el precio de la venta. Ejemplo de prenda: Marco pide dinero prestado a Ticio y en garantía de su devolución le entrega a

Ticio una sortija de oro, para que si no le devuelve el dinero, Ticio la venda y se cobre con ello el préstamo que hizo. La hipoteca exige que se formalice en escritura pública y se anote el registro de la Propiedad.

El tanteo y el retracto. Son derechos reales de adquisición preferente, mediante los cuales una persona tiene el derecho a comprar una cosa de un tercero antes que los demás. Ejemplo de tanteo: Si Marco es el propietario de una casa y tiene como inquilino a Ticio, éste tiene derecho preferente a comprar la casa de Marco si éste decide venderla. Si Marco vende la casa a Cayo sin decírselo previamente a Ticio, éste tendrá un derecho de retracto para exigir a Cayo que le venda la casa que adquirió de Marco.

Estos derechos los tienen, entre otros, los colindantes de determinadas fincas rústicas, los arrendatarios y los copropietarios de una cosa que les pertenece en proindivisión.

Existe otro derecho real de naturaleza provisional que es **la posesión**. Significa la mera tenencia de una cosa o derecho sin preguntarnos porqué la posee. Pues bien el mero poseedor está defendido en nuestro ordenamiento a través de los procedimientos interdictales, en virtud de los cuales puede recuperar la posesión de la que ha sido indebidamente privado.

3.1 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La seguridad jurídica exige que el derecho de propiedad y los demás derechos reales consten en un registro público donde podamos acceder para asegurarnos de que tal o cual bien inmueble pertenece a su titular o que sobre el inmueble no pesan hipotecas u otros derechos reales. Para ello se creó el Registro de la Propiedad. Estas oficinas dependen de la Dirección General de Registros y del Notariado dentro del Ministerio de Justicia.

Sin embargo la inscripción en el registro es voluntaria (salvo en el caso de la hipoteca), pero aconsejable, toda vez que el Código Civil presume que quien aparezca como titular de un derecho inscrito (registrado) corresponde con la realidad.
