

# DERECHOS REALES

## Y DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

### ÍNDICE

Nota para la 3ª edición .....	19
Prólogo de la 1ª edición .....	20
Abreviaturas .....	21
<b>CAPÍTULO I. TEORÍA GENERAL DE LOS DERECHOS REALES .....</b>	<b>23</b>
1. APROXIMACIÓN A LA TEORÍA DE LOS DERECHOS REALES .....	23
1.1. Precisiones terminológicas .....	23
1.2. Teorías sobre el concepto .....	24
1.3. Caracteres del derecho real .....	24
1.4. Derechos reales y derechos de crédito: distinción .....	25
1.4.1. Noción .....	25
1.4.2. La división del derecho patrimonial .....	25
1.4.3. Diferencias .....	26
1.4.4. Figuras intermedias .....	26
1.4.4.1. «Ius ad rem» .....	26
1.4.4.2. Derechos reales « <i>in faciendo</i> » .....	27
1.4.4.3. Obligaciones « <i>propter rem</i> » .....	27
1.4.4.4. Los arrendamientos .....	28
1.4.4.5. El derecho de retención .....	28
2. Clasificación de los derechos reales .....	28
2.1. El derecho real pleno: la propiedad .....	29
2.2. Los derechos reales limitados .....	29
2.2.1. Planteamiento .....	29
2.2.2. Clases .....	29
2.2.3. Derechos reales típicos .....	30
2.2.4. Derechos reales atípicos .....	30
2.2.4.1. « <i>Numerus apertus</i> » y « <i>numerus clausus</i> » .....	30
2.2.4.2. Autonomía de la voluntad y derechos reales .....	30
2.3. Derechos reales controvertidos .....	32
2.3.1. El derecho arrendaticio .....	32
2.3.2. El derecho de retención .....	32
2.3.3. Los derechos de adquisición preferente .....	33
2.3.3.1. El derecho de opción .....	33
2.3.3.2. El tanteo y el retracto .....	34
2.3.4. El derecho hereditario .....	34
3. Contenido y facultades del derecho real .....	35
3.1. Planteamiento .....	35
3.2. Facultad de goce .....	35
3.3. Facultad de disfrute .....	36
3.4. Facultad de disposición .....	36
3.5. Facultad de exigir la realización del bien .....	36
3.6. Facultad de exigir la adquisición .....	36
4. La adquisición de los derechos reales .....	37
4.1. Modos de adquisición .....	37
4.1.1. Concepto .....	37

4.1.2. Categorías.....	37
4.2. El art. 609 del Código civil.....	37
4.2.1. Enunciado.....	37
4.2.2. Críticas al precepto.....	38
4.3. Teoría del título y el modo.....	38
4.3.1. Significado.....	38
4.3.2. El título.....	39
4.3.3. El modo.....	39
4.3.4. Fundamento legal.....	40
4.3.5. Fundamento jurisprudencial.....	40
4.3.6. Excepciones a la regla general.....	41
4.3.7. Efectos.....	41
4.4. Adquisiciones « <i>a non domino</i> ».....	41
5. Extinción y pérdida de los derechos reales.....	42
5.1. Destrucción completa de la cosa.....	42
5.2. Convertirse en « <i>res extra commercium</i> ».....	42
5.3. La renuncia de su titular.....	42
5.4. El abandono.....	42
5.5. La consolidación.....	43
5.6. Prescripción y caducidad.....	43
5.7. Ineficacia del acto constitutivo.....	43
5.8. Revocación.....	43
5.9. Expropiación forzosa.....	43
5.10. Adquisición por otro titular.....	44
<i>Bibliografía</i> .....	44
CAPÍTULO II. LA POSESIÓN.....	47
1. Concepto y naturaleza.....	47
1.1. Aproximación y concepto.....	47
1.2. Naturaleza jurídica.....	47
1.2.1. « <i>Ius possidendi</i> » e « <i>ius possessionis</i> ».....	48
1.2.2. Como hecho y como derecho.....	48
1.2.3. Como derecho real.....	49
1.3. Elementos: « <i>corpus</i> » y « <i>animus</i> ».....	49
1.4. Posición del Código civil.....	50
1.5. Fundamento de la protección posesoria.....	50
1.6. La « <i>Gewere</i> ».....	51
2. Clases de posesión.....	52
2.1. Justificación.....	52
2.2. Posesión natural y posesión civil.....	52
2.3. Posesión en nombre propio y a través de otro.....	52
2.4. Posesión en concepto de dueño o de tenedor.....	53
2.5. Posesión de buena y de mala fe.....	54
2.6. Posesión inmediata y mediata.....	55
2.7. Posesión viciosa, tolerada y precaria.....	55
2.8. La posesión civilísima.....	56
2.9. La coposesión.....	56
3. Adquisición de la posesión.....	56
3.1. Capacidad.....	56
3.2. Representación.....	57
3.3. Objeto de la posesión.....	57

3.3.1. Las cosas .....	57
3.3.2. Los derechos .....	57
3.4. Sujetos de la posesión .....	58
3.5. Requisitos .....	58
3.6. Modos .....	58
3.6.1. Adquisición por ocupación .....	59
3.6.2. Adquisición por tradición .....	59
3.6.3. Adquisición por ministerio de la ley .....	59
3.6.4. Adquisición judicial .....	59
4. La protección de la posesión .....	59
4.1. Presunciones posesorias .....	59
4.1.1. Buena fe .....	59
4.1.2. Continuidad del concepto posesorio .....	60
4.1.3. Legitimidad posesoria .....	60
4.1.4. Continuidad en la posesión .....	61
4.1.5. Extensión a los muebles sitios en inmuebles .....	61
4.2. Protección judicial: las acciones posesoria .....	62
4.2.1. Fundamento .....	62
4.2.2. Acciones de retener y recobrar la posesión .....	62
4.2.3. Acción de suspensión de obra nueva .....	64
4.2.4. La acción publiciana .....	64
4.2.5. La acción de desahucio .....	65
4.2.6. Acción entre coposeedores .....	66
4.2.7. La tutela penal .....	66
5. Extinción de la posesión .....	67
5.1. Modos de perder la posesión .....	67
5.2. Abandono .....	67
5.3. Cesión .....	67
5.4. Destrucción o pérdida .....	67
5.5. « <i>Res extra commercium</i> » .....	68
5.6. Posesión de otro .....	68
5.7. Recuperación .....	68
6. Liquidación del estado posesorio .....	68
6.1. Planteamiento .....	68
6.2. Régimen de los frutos .....	69
6.2.1. Poseedor de buena fe .....	69
6.2.2. Cese de la buena fe .....	69
6.2.3. Poseedor de mala fe .....	70
6.3. Régimen de los gastos y mejoras .....	70
6.3.1. Gastos necesarios .....	70
6.3.2. Gastos útiles .....	70
6.3.3. Gastos de lujo .....	71
6.3.4. Mejoras .....	71
6.4. Responsabilidad del poseedor por deterioro o pérdida .....	71
<i>Bibliografía</i> .....	72

CAPÍTULO III. LOS MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD:

LA USUCAPIÓN, LA ACCESIÓN Y LA OCUPACIÓN .....	73
--	----

1. Planteamiento .....	73
1.1. Apunte sistemático .....	73
1.2. Enumeración .....	73

2. La usucapión.....	73
2.1. Denominación legal.....	73
2.2. Concepto.....	74
2.3. Clases.....	74
2.4. Fundamento.....	75
2.5. Naturaleza jurídica.....	75
2.6. Requisitos subjetivos.....	75
2.6.1. Del adquirente.....	76
2.6.2. De quien pierde la cosa.....	76
2.6.3. Herencia y copropiedad.....	76
2.7. Ámbito objetivo.....	76
2.8. Requisitos generales.....	77
2.9. Requisitos específicos.....	78
2.9.1. Buena fe.....	78
2.9.2. Justo título.....	79
2.10. Plazos para usucapir.....	80
2.11. Contenido objetivo.....	80
2.12. Efectos.....	80
2.12.1. Adquisición.....	80
2.12.2. « <i>Ipsa iure</i> ».....	80
2.12.3. « <i>Usucapio libertatis</i> ».....	81
2.13. Renuncia.....	81
2.14. Registro de la Propiedad.....	82
2.14.1. « <i>Usucapio secundum tabulas</i> ».....	82
2.14.2. « <i>Usucapio contra tabulas</i> ».....	82
3. La accesión.....	83
3.1. Concepto general.....	83
3.1.1. Dualidad de fenómenos.....	83
3.1.2. Naturaleza y modalidades.....	84
3.2. Accesión discreta.....	84
3.3. Accesión continua.....	85
3.4. Accesión de inmueble a inmueble.....	85
3.4.1. Aluvión.....	85
3.4.2. Avulsión.....	85
3.4.3. Nueva isla.....	86
3.4.4. Cauce abandonado.....	87
3.4.5. Cambio del cauce.....	87
3.5. Accesión de mueble a inmueble.....	87
3.5.1. En suelo propio con materiales ajenos.....	88
3.5.2. En suelo ajeno con materiales propios.....	88
3.5.3. En suelo ajeno con materiales ajenos.....	89
3.5.4. Accesión invertida.....	89
3.6. Accesión de mueble a mueble.....	91
3.6.1. Requisitos y principios.....	91
3.6.2. Unión o adjunción.....	91
3.6.3. Conmixión o confusión.....	92
3.6.4. Especificación.....	93
4. La ocupación.....	93
4.1. Concepto y clases.....	93
4.2. Bienes sin dueño.....	94
4.2.1. Caza y pesca.....	94
4.2.2. Animales amansados.....	95

4.2.3. Enjambre de abejas .....	96
4.2.4. Palomas, conejos y peces .....	96
4.2.5. Objetos del mar .....	96
4.3. El tesoro oculto .....	97
4.4. El hallazgo .....	97
4.5. Cuestiones comunes .....	98
4.6. Inmuebles vacantes .....	98
<i>Bibliografía</i> .....	99
CAPÍTULO IV. LA PROPIEDAD .....	101
1. Concepto y fundamento .....	101
1.1. Apunte histórico .....	101
1.2. Fundamento teórico .....	102
1.2.1. Iusnaturalistas de la Escuela Holandesa .....	102
1.2.2. El contrato social .....	102
1.2.3. Teoría del trabajo .....	102
1.2.4. El utilitarismo social .....	103
1.2.5. Liberalismo económico .....	103
1.2.6. Extensión de la personalidad .....	103
1.2.7. Teorías negativas .....	103
1.2.8. El catolicismo .....	104
1.3. Antecedentes normativos .....	104
1.4. Sentido usual .....	105
1.5. Concepto doctrinal .....	105
1.6. Concepto legal de propiedad .....	106
1.6.1. Crítica .....	106
1.6.2. Caracteres de la regulación .....	106
1.7. Reconocimiento constitucional .....	107
2. Estructura del dominio .....	108
2.1. Sujetos del derecho de propiedad .....	108
2.2. Objeto del dominio .....	108
2.3. Extensión de dominio .....	109
3. Contenido del dominio .....	110
3.1. Contenido positivo .....	110
3.2. Contenido esencial .....	110
3.3. Contenido negativo .....	111
3.4. En la Ley del Suelo .....	111
4. Límites del dominio .....	111
4.1. Función social de la propiedad .....	111
4.2. Las relaciones de vecindad .....	112
4.2.1. Limitaciones del dominio .....	113
4.2.2. Servidumbres legales .....	113
4.2.3. Medianerías forzosas .....	113
4.3. Los actos de emulación .....	113
4.4. El abuso del derecho .....	113
4.5. Las inmisiones .....	114
4.6. Uso inocuo del derecho ajeno .....	115
4.7. La responsabilidad del propietario .....	116
4.8. Las prohibiciones de disponer .....	116
4.8.1. En derecho de obligaciones .....	116
4.8.2. En los derechos reales .....	117

4.8.2.1. Prohibiciones legales .....	117
4.8.2.2. Prohibiciones voluntarias .....	117
5. Facultades del dominio .....	118
5.1. Concepto .....	118
5.2. Enumeración .....	118
5.3. Libre disposición .....	118
5.3.1. Facultad de transmitir .....	119
5.3.2. Facultad de gravamen .....	119
5.3.3. Facultad de transformar .....	119
5.3.4. Facultad de destruir .....	119
5.4. Libre aprovechamiento .....	120
5.5. Exclusión .....	120
6. Acciones judiciales de protección del dominio .....	120
6.1. Planteamiento .....	120
6.2. Categorías .....	121
6.3. Acción reivindicatoria .....	121
6.3.1. Concepto y fundamento .....	121
6.3.2. Caracteres .....	122
6.3.3. Procedimiento .....	123
6.3.4. Requisitos .....	123
6.3.5. Efectos .....	124
6.3.6. Plazo .....	125
6.4. Acción declarativa del dominio .....	125
6.5. Acción negatoria .....	126
6.6. Acción de deslinde .....	127
6.7. Acción de cerramiento de fincas .....	128
6.8. «Actio ad exhibendum» .....	129
6.9. Acciones posesorias .....	129
<i>Bibliografía</i> .....	129
CAPÍTULO V. LA COPROPIEDAD: LA COMUNIDAD DE BIENES .....	131
1. Introducción .....	131
1.1. Precisión inicial .....	131
2. Naturaleza y clases de comunidad .....	131
2.1. Naturaleza jurídica .....	131
2.2. Comunidad romana .....	131
2.3. Comunidad germánica .....	132
2.4. Concepto y dicción legal .....	132
2.5. Comunidad de bienes y contrato de sociedad .....	133
3. Principios rectores .....	133
3.1. Planteamiento .....	133
3.1.2. Principio de autonomía privada .....	133
3.1.3. Principio de proporcionalidad .....	134
3.1.4. Principio democrático .....	134
3.1.5. Principio de libertad individual .....	134
4. Régimen de la comunidad de bienes .....	134
4.1. Enunciado .....	134
4.2. Uso y disfrute .....	134
4.3. Gastos de conservación y mejora .....	134
4.4. Actos de administración .....	135
4.5. Actos de alteración .....	136

4.6. Actos de disposición .....	136
4.7. Derechos sobre la cuota .....	136
5. Extinción de la comunidad de bienes.....	137
5.1. Causas de extinción .....	137
5.2. Derecho de división .....	137
5.2.1. Concepto y finalidad .....	137
5.2.2. Limitaciones .....	138
5.2.3. Venta o subasta .....	138
5.2.4. «Actio communi dividundo» .....	139
5.2.5. Efectos .....	139
<i>Bibliografía</i> .....	140
CAPÍTULO VI. LAS PROPIEDADES ESPECIALES .....	141
1. Planteamiento .....	141
1.1. Enfoque.....	141
1.2. Sistemática .....	141
2. La propiedad horizontal.....	142
2.1. Denominación.....	142
2.2. Naturaleza jurídica .....	142
2.3. Regulación normativa.....	143
2.3.1. El Código civil .....	143
2.3.2. La Ley de Propiedad Horizontal.....	143
2.3.3. Ámbito de aplicación .....	143
2.4. El título constitutivo .....	144
2.5. La cuota de participación .....	145
2.6. Los elementos comunes .....	146
2.6.1. Enumeración .....	146
2.6.2. Limitaciones .....	147
2.7. Los elementos procomunales .....	147
2.8. Las fincas privativas.....	148
2.8.1. Derechos y facultades.....	148
2.8.2. Deberes.....	149
2.8.3. Límites y prohibiciones .....	149
2.9. Responsabilidades y garantías .....	150
2.9.1. Individual de los propietarios.....	150
2.9.2. De la comunidad.....	151
2.9.3. Subsidiariedad de los propietarios.....	151
2.9.4. El fondo de reserva.....	151
2.9.5. Reclamación de cuotas .....	151
2.10. Órganos de gobierno .....	152
2.10.1. Cargos unipersonales.....	153
2.10.1.1. El presidente .....	153
2.10.1.2. Vicepresidentes .....	154
2.10.1.3. Secretario y administrador.....	154
2.10.2. La junta de propietarios.....	154
2.11. Los acuerdos de la junta .....	156
2.11.1. Régimen de mayorías .....	156
2.11.2. Impugnación judicial.....	158
2.12. Extinción del régimen .....	159
2.13. Complejos inmobiliarios privados.....	159
3. La propiedad de las aguas .....	161

3.1. Planteamiento .....	161
3.2. Regulación básica .....	161
3.3. Titularidad pública .....	161
3.4. Aprovechamiento privado .....	161
4. La propiedad minera .....	162
4.1. Planteamiento .....	162
4.2. Regulación básica .....	162
5. La propiedad intelectual .....	164
5.1. Regulación básica .....	164
5.2. Naturaleza y caracteres .....	164
5.3. Sujetos .....	165
5.3.1. Autor individual .....	165
5.3.2. Varios autores .....	166
5.3.3. Obra colectiva .....	166
5.3.4. Obra compuesta e independiente .....	166
5.4. Objeto .....	166
5.4.1. Obras y títulos originales .....	167
5.4.2. Obras derivadas .....	167
5.4.3. Colecciones y bases de datos .....	167
5.4.4. Exclusiones .....	168
5.5. Contenido del derecho .....	168
5.5.1. Derecho moral de autor .....	168
5.5.2. Derecho de explotación económica .....	168
5.5.2.1. Reproducción .....	169
5.5.2.2. Distribución .....	169
5.5.2.3. Comunicación pública .....	170
5.5.2.4. Transformación .....	170
5.5.3. Otros derechos económicos .....	170
5.5.4. Breve consideración sobre el plagio .....	171
5.6. Plazos de explotación .....	172
5.7. Límites .....	172
5.8. Transmisión del derecho de explotación .....	174
5.9. Protección judicial .....	175
5.9.1. Acción de cese .....	175
5.9.2. Acción de daños y perjuicios .....	176
5.9.3. Medidas cautelares .....	176
5.10. Registro de la propiedad intelectual .....	177
6. Otras propiedades especiales .....	177
6.1. La propiedad urbana .....	177
6.2. La propiedad rústica .....	179
6.3. La propiedad forestal .....	180
6.4. La propiedad industrial .....	180
<i>Bibliografía</i> .....	181
 CAPÍTULO VII. LOS DERECHOS REALES DE GOCE .....	 187
1. El usufructo .....	187
1.1. Planteamiento .....	187
1.2. Concepto y naturaleza .....	187
1.3. Caracteres .....	188
1.4. Constitución .....	188
1.4.1. Sujetos .....	189

1.4.2. Objeto.....	189
1.4.3. Modos.....	189
1.5. Facultades del usufructuario.....	190
1.5.1. Posesión de la cosa.....	190
1.5.2. Percepción de los frutos.....	190
1.5.2.1. Arrendamiento.....	191
1.5.2.2. Pensión y beneficios.....	191
1.5.2.3. Aumento de los frutos.....	191
1.5.3. Mejorar la cosa.....	191
1.5.4. Disponer del usufructo.....	192
1.5.5. Las que confiera el título.....	192
1.5.6. Finca hipotecada.....	192
1.6. Obligaciones del usufructuario.....	193
1.6.1. Deberes previos.....	193
1.6.1.1. Inventario.....	193
1.6.1.2. Fianza.....	193
1.6.2. Deberes simultáneos.....	193
1.6.2.1. Conservación.....	193
1.6.2.2. Comunicar las perturbaciones.....	194
1.6.2.3. Reparaciones.....	194
1.6.2.4. Contribuciones y cargas.....	194
1.6.2.5. Gastos judiciales.....	195
1.6.3. Deberes posteriores.....	195
1.7. Derechos y deberes del propietario.....	195
1.8. Acciones del usufructuario.....	195
1.9. Extinción.....	196
1.10. Usufructos especiales.....	196
1.10.1. Usufructo sobre un patrimonio.....	196
1.10.2. Usufructo sobre herencia.....	197
1.10.3. Usufructo de derechos.....	197
1.10.4. Usufructo de cosas deteriorables.....	197
1.10.5. Usufructo de cosas consumibles.....	197
1.10.6. Usufructo de viñas y arbolado.....	198
1.10.7. Usufructo de montes.....	198
1.10.8. Usufructo de ganado.....	198
1.10.9. Usufructo de minas.....	199
2. Los derechos de uso y habitación.....	199
2.1. Régimen común.....	199
2.2. Aplicación actual.....	200
2.3. El derecho de uso.....	200
2.4. El derecho de habitación.....	201
3. Las servidumbres.....	201
3.1. Concepto legal.....	201
3.2. Naturaleza y fundamento.....	201
3.3. Clases de servidumbre.....	201
3.3.1. Prediales y personales.....	201
3.3.2. Continuas y discontinuas.....	202
3.3.3. Aparentes y no aparentes.....	202
3.3.4. Positivas y negativas.....	203
3.3.5. Voluntarias y legales.....	203
3.3.6. Perpetuas y temporales.....	203
3.4. Constitución.....	204

3.4.1. Por la ley.....	204
3.4.2. Por la voluntad: el título .....	204
3.4.3. Por presunción .....	204
3.4.4. Por usucapión .....	205
3.5. Contenido de la servidumbre.....	206
3.5.1. Facultades.....	206
3.5.2. Deberes.....	206
3.5.3. Medios de defensa .....	207
3.6. Modificación .....	207
3.7. Extinción.....	207
3.8. Las servidumbres legales .....	208
3.8.1. Servidumbres en materia de aguas .....	209
3.8.1.1. Servidumbre natural de aguas .....	209
3.8.1.2. Servidumbre de uso público de riberas .....	209
3.8.1.3. Servidumbre de camino de sirga .....	209
3.8.1.4. Servidumbre de estribo de presa.....	210
3.8.1.5. Servidumbre de parada o partidior.....	210
3.8.1.6. Servidumbre de saca de agua y abrevadero.....	210
3.8.1.7. Servidumbre de acueducto.....	210
3.8.1.8. Servidumbres de costas.....	211
3.8.2. Servidumbre de paso .....	211
3.8.3. Medianería o pared medianera .....	212
3.8.3.1. Presunción de medianería.....	213
3.8.3.2. Presunción contraria .....	213
3.8.4. Derechos de luces y vistas.....	214
3.8.5. Servidumbre de desagüe .....	214
3.8.6. Distancias entre construcciones y plantaciones.....	215
3.9. Las servidumbres personales .....	216
3.9.1. Régimen jurídico. ....	216
3.9.2. Servidumbre de pastos, leñas y otros .....	216
3.10 Las comunidades de pastos .....	217
4. Los censos .....	217
4.1. Concepto y naturaleza .....	217
4.2. Caracteres .....	218
4.3. Régimen común .....	218
4.3.1. Constitución .....	218
4.3.2. Facultades.....	218
4.3.3. Extinción .....	218
4.3.4. Clases .....	218
4.3.4.1. El censo enfiteúutico .....	219
4.3.4.2. El censo consignativo .....	220
4.3.4.3. El censo reservativo.....	220
5. El derecho real de superficie.....	220
5.1. Concepto y naturaleza .....	220
5.2. Clases .....	221
5.2.1. Código civil.....	221
5.2.2. Legislación urbanística .....	221
5.2.3. Reglamento hipotecario.....	222
5.2.4. Derecho de vuelo y subsuelo.....	222
6. El aprovechamiento por turno de inmuebles para uso turístico.....	223
6.1. Justificación normativa .....	223
6.2. Regulación legal .....	223

6.3. Naturaleza jurídica .....	224
6.4. Objeto .....	224
6.5 Constitución .....	225
6.6 Duración .....	225
6.7. Información general y publicidad .....	225
6.8. Información precontractual .....	226
6.9. Contrato .....	226
6.10. Derecho de desistimiento .....	227
<i>Bibliografía</i> .....	228
CAPÍTULO VIII. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA .....	231
1. Ideas generales .....	231
1.1. Importancia .....	231
1.2. Conceptos generales .....	232
1.3. Naturaleza jurídica .....	232
1.4. Clases .....	232
1.5. Caracteres comunes .....	233
1.5.1. Origen .....	233
1.5.2. Requisitos generales .....	233
1.5.3. Realización .....	233
1.5.4. El pacto comisorio .....	234
1.5.5. Accesoriedad e indivisibilidad .....	234
1.5.6. Promesa .....	235
1.5.7. Diferencias .....	235
2. El derecho real de prenda .....	235
2.1. Concepto .....	235
2.2. Constitución .....	236
2.3. Contenido de la prenda .....	236
2.3.1. Derecho a poseer la cosa .....	236
2.3.2. Derecho de retención .....	237
2.3.3. Defensa de la cosa pignorada .....	237
2.3.4. Derecho de realización .....	237
2.3.5. Derecho de preferencia .....	238
2.3.6. Deberes .....	238
2.4. Prenda irregular .....	238
2.5. Prenda de derechos .....	239
2.6. Extinción de la prenda .....	239
3. El derecho real de hipoteca inmobiliaria .....	240
3.1. Concepto y regulación .....	240
3.2. Naturaleza y caracteres .....	240
3.3. Requisitos de la hipoteca .....	241
3.3.1. Subjetivos .....	241
3.3.2. Objetivos .....	241
3.3.3. Formales .....	242
3.4. Facultades del acreedor .....	242
3.4.1. Conservación de la garantía .....	243
3.4.2. Facultad de disposición .....	243
3.4.3. Realización del valor .....	243
3.4.3.1. La acción hipotecaria .....	244
3.4.3.2. La acción ejecutiva .....	245
3.4.3.3. La venta extrajudicial .....	245

3.4.4. Preferencia y jerarquía.....	245
3.5. Derechos del dueño del bien .....	246
3.6. Derechos del deudor.....	246
3.7. Facultades del tercer poseedor.....	246
3.8. Extinción.....	247
3.9. Clases .....	248
3.9.1. Hipoteca voluntaria.....	248
3.9.2. Hipotecas legales.....	249
3.9.3. Hipotecas según su objeto.....	249
3.9.4. Hipoteca de seguridad .....	250
3.9.5. Hipotecas de máximo.....	250
3.9.6. Hipoteca garantizando cuentas corrientes .....	251
3.9.7. Hipoteca flotante.....	251
3.9.8. Hipoteca de responsabilidad limitada.....	252
3.9.9. La hipoteca inversa .....	253
3.9.10. La hipoteca multidivisa .....	253
3.10. La reforma hipotecaria mediante la Ley 1/2013, de 14 de mayo.....	254
3.10.1. Justificación .....	254
3.10.2. Contenido .....	255
3.10.2.1. Suspensión de las ejecuciones .....	255
3.10.2.2. Reforma del mercado hipotecario .....	255
3.10.2.3. Reforma procesal .....	256
3.10.2.4. Protección del deudor hipotecario sin recursos .....	256
3.10.3. El Código de Buenas Prácticas bancarias con deudores hipotecarios .....	257
3.11. Las cláusulas suelo en los préstamos los hipotecarios .....	258
3.12. Otras cláusulas abusivas.....	259
3.13. La dación en pago.....	259
4. El derecho real de anticresis .....	261
4.1. Concepto legal.....	261
4.2. Clases .....	261
4.3. Naturaleza y caracteres .....	261
4.4. Constitución.....	262
4.5. Derechos y deberes .....	262
4.6. Extinción.....	263
5. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento .....	263
5.1. Concepto y regulación .....	263
5.2. Régimen común .....	263
5.3. Registro de hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento.....	264
5.4. La hipoteca mobiliaria .....	264
5.5. La prenda sin desplazamiento de posesión.....	265
<i>Bibliografía</i> .....	266
CAPÍTULO IX. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE .....	271
1. Ideas generales .....	271
1.1. Concepto.....	271
1.2. Naturaleza jurídica .....	271
1.3. Caracteres .....	272
1.4. Clases .....	272
2. El derecho real de opción.....	273
2.1. Concepto.....	273
2.2. Constitución .....	273

2.3. Inscripción .....	274
2.4. Efectos .....	274
3. Los derechos de tanteo y retracto .....	275
3.1. Derechos de tanteo y retracto voluntarios .....	275
3.2. Los retractos legales .....	276
3.2.1. Retracto de comuneros .....	276
3.2.2. Retracto de coherederos .....	277
3.2.3. Retracto de colindantes .....	277
3.2.4. Tanteo y retracto arrendaticio urbano .....	277
3.2.5. Tanteo y retracto arrendaticio rústico .....	279
<i>Bibliografía</i> .....	280
CAPÍTULO X. EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL .....	281
1. Régimen del registro de la propiedad .....	281
1.1. El Derecho inmobiliario registral .....	281
1.2. La publicidad de los derechos reales .....	282
1.3. La legislación hipotecaria .....	282
1.4. Funciones .....	283
2. Los principios hipotecarios .....	283
2.1. Concepto y justificación .....	283
2.2. Principio de inscripción .....	284
2.3. Principio de publicidad .....	285
2.3.1. Publicidad material .....	285
2.3.2. Publicidad formal .....	285
2.4. Principio de legitimación .....	285
2.5. Principio de fe pública registral .....	286
2.6. Principio de prioridad .....	287
2.7. Los principios formales .....	288
2.7.1. Principio de tracto sucesivo .....	288
2.7.2. Principio de rogación .....	289
2.7.3. Principio de legalidad .....	289
2.7.4. Principio de exactitud .....	290
2.8. Principio de especialidad .....	290
2.9. Principio del folio real .....	291
2.10. Otros principios .....	292
2.10.1. Principio del consentimiento .....	293
2.10.2. Principio de imprescriptibilidad .....	293
3. La inscripción registral .....	293
3.1. Distinción .....	293
3.2. Clases de inscripción .....	294
3.2.1. Inscripción declarativa .....	294
3.2.2. Inscripción constitutiva .....	294
3.2.3. Inscripción obligatoria .....	294
3.3. Contenido de la inscripción .....	295
3.4. Otros asientos registrales .....	295
3.4.1. Asiento de presentación .....	295
3.4.2. Anotaciones preventivas .....	296
3.4.3. La nota marginal .....	296
3.4.4. Las menciones registrales .....	297
3.4.5. Cancelación registral .....	297
4. La inmatriculación .....	298

---

4.1. Concepto.....	298
4.2. Procedimientos.....	298
4.2.1. Expediente de dominio.....	299
4.2.2. Títulos públicos de adquisición.....	299
4.2.3. Certificación del dominio.....	300
4.3. La doble inmatriculación.....	300
5. Organización de la oficina del Registro.....	301
5.1. Objeto.....	301
5.2. Forma de llevar los libros.....	301
5.3. Clases de libros.....	301
5.4. Información registral.....	301
5.5. Demarcación y estatus del registrador.....	302
<i>Bibliografía</i> .....	303