

LUIS DIEZ-PICAZO y ANTONIO GULLON

Catedrático de Derecho Civil

Catedrático de Derecho Civil

**SISTEMA
DE
DERECHO CIVIL**

VOLUMEN III

**DERECHO DE COSAS
Y DERECHO INMOBILIARIO
REGISTRAL**

TERCERA EDICION

DONADO POR
Alejandro Martínez Caballero

tecnos

INDICE SISTEMATICO

Abreviaturas	Pág. 27
--------------------	---------

I. LOS DERECHOS REALES EN GENERAL

1. EL DERECHO DE COSA	31
I. La ordenación jurídica de la distribución y de la explotación de los bienes económicos	31
II. Las normas jurídicas básicas del derecho de cosas	32
III. La evolución del sistema del derecho de cosas y las transformaciones económicas y sociales	33
2. LOS DERECHOS REALES	36
I. La figura teórica del derecho real	36
II. La distinción positiva entre derechos reales y de crédito	36
III. Teorías sobre el concepto de derecho real	37
A) La doctrina clásica y su crítica	37
B) Las doctrinas negadoras de la distinción	39
C) Doctrinas eclécticas	40
D) Recapitulación	40
IV. Las figuras intermedias entre los derechos reales y los derechos de créditos.	41
A) La adquisición de cosas determinadas y la teoría del ius ad rem ..	41
Bibliografía sumaria	43
3. LOS DERECHOS REALES (<i>Continuación</i>)	45
I. El derecho real in faciendo	45
II. Obligaciones propter rem	46
III. Las cargas reales	48
IV. Los tipos de derechos reales	49
A) Propiedad y otros derechos reales	49
B) Los derechos reales sobre una cosa ajena: su clasificación	50
V. Los derechos reales discutidos	51
A) El derecho arrendaticio	51
B) El derecho de retención	51
C) La opción de compra	52
D) Los derechos de tanto y de retracto	52
VI. El juego de la autonomía de la voluntad en la creación de los derechos reales	53

Bibliografía sumaria	56
4. EL CONTENIDO DEL DERECHO REAL	57
I. Las facultades agrupadas en la titularidad del derecho real	57
A) La facultad de realización directa del interés	57
B) La facultad de exclusión	57
C) La facultad de oponer la titularidad real	58
D) La facultad de persecución	58
E) La facultad de disposición	58
F) La facultad de preferencia o prioridad	58
II. Las prohibiciones de disponer	59
A) Las prohibiciones voluntarias de disponer en el Código civil	60
B) Eficacia. Las prohibiciones de disponer y el Registro de la Propiedad	61
C) Las prohibiciones de disponer y las enajenaciones forzosas	63
D) Negocios afectados por la prohibición	63
III. La lesión del derecho real	64
A) Perturbaciones de mero hecho o perturbaciones posesorias y perturbaciones jurídicas	64
B) Las acciones reales como medio de protección del derecho real ..	64
Bibliografía sumaria	65
5. LA DINAMICA DE LOS DERECHOS REALES	66
I. Introducción	66
II. La adquisición del dominio y de los derechos reales	66
III. Los sistemas posibles de adquisición y transmisión de los derechos reales	67
A) La teoría del título y el modo	68
B) La doctrina de la transmisión consensual del dominio	69
C) La doctrina del acuerdo abstracto traslativo	69
D) El sistema del derecho español	69
IV. La tradición	70
A) Formas	71
B) Tradición e inscripción	73
C) Relaciones entre título y tradición	74
V. La adquisición del dominio y derechos reales por extranjeros	76
VI. Las adquisiciones a non domino	79
VII. Extinción y pérdida del derecho real	80
A) La pérdida de la cosa	80
B) La consolidación	80
C) La renuncia	80
D) La expropiación forzosa	81
Bibliografía sumaria	81
6. LA COMUNIDAD DE BIENES	83
I. La comunidad de bienes: concepto y tipos	83
II. Los principios jurídicos rectores de la comunidad de bienes	84
III. Los presupuestos de la comunidad de bienes. Sociedad y comunidad ..	85

IV. El contenido de la situación de comunidad	85
A) Uso y disfrute	85
B) Administración	86
C) Conservación	86
D) Posesión	88
E) Alteraciones	88
F) Disposición	88
G) El derecho de cada comunero sobre su cuota	89
V. Extinción de la comunidad. La división de la cosa común	90
VI. Propiedad dividida	92
VII. La llamada «Multipropiedad»	92
 Bibliografía sumaria	 93

II

LA POSESION

7. LA POSESION	97
I. Sentido de la regulación de la posesión	97
II. Funciones de la posesión	97
III. El «corpus» y el «animus» en la posesión	98
IV. Fundamento de la protección posesoria	100
V. La posesión como hecho y como derecho	102
VI. El señorío sobre la cosa	102
 Bibliografía sumaria	 103
 8. LA POSESION (<i>Continuación</i>)	 105
I. Posesión natural y posesión civil	105
II. Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del de dueño ..	106
III. Posesión mediata e inmediata	107
IV. Ejercicio propio de la posesión y por medio de otro	108
V. Posesión viciosa y posesión tolerada	108
VI. Posesión de buena y de mala fe	110
 Bibliografía sumaria	 112
 9. LA POSESION (<i>Continuación</i>)	 113
I. Sujetos de la posesión	113
II. Objeto de la posesión: posesión de cosas y posesión de derechos	113
III. Adquisición de la posesión	115
A) La tradición	115
B) La adquisición por ministerio de la ley	115
C) La adquisición judicial de la posesión	116

IV.	Capacidad para adquirir la posesión. La representación en la adquisición posesoria	116
V.	La adquisición hereditaria de la posesión. Diferencia con la unión de posesiones.	117
VI.	Presunciones posesorias	118
	A) Presunción de buena fe	118
	B) Presunción de continuidad del concepto posesorio. La interversión de la posesión	119
	C) Presunción de legitimidad posesoria	120
	D) Presunción de continuidad en la posesión	121
	E) Presunción de posesión de muebles dentro del inmueble que se posee	121
	Bibliografía sumaria	122
10.	LA POSESION (<i>Continuación</i>)	123
	I. Protección de la posesión	123
	A) Principio general	123
	B) Retención y recobro de la posesión por vía interdictal	123
	C) Legitimación activa	124
	D) Legitimación pasiva	126
	E) Plazo para ejercitar el interdicto	127
	F) Efectos de la sentencia	128
	II. La acción publiciana	128
	III. El interdicto de obra nueva	129
	IV. La concurrencia de posesiones. El artículo 445 del Código civil	130
	V. Extinción o pérdida de la posesión	130
	A) Abandono de la cosa	130
	B) Cesión hecha a otro por título oneroso o lucrativo	131
	C) Destrucción o pérdida total de la cosa, o el quedar ésta fuera del comercio	131
	D) Por la posesión de otro	131
	VI. La liquidación del estado posesorio	132
	A) Frutos	132
	B) Gastos	135
	C) Responsabilidad por deterioros o pérdidas	136
	Bibliografía sumaria	137
11.	LA USUCAPION	138
	I. La usucapión en el Código civil	138
	II. Posesión y usucapión	138
	III. Clases	139
	IV. Presupuestos subjetivos de la usucapión	139
	A) Capacidad	139
	B) La usucapión se da contra toda clase de personas	139
	C) La usucapión en favor y en contra de la herencia	139
	D) La usucapión en la comunidad de bienes	140
	V. El ámbito de la usucapión	140
	VI. Cosas susceptibles de usucapión	141

VII. Fundamento de la usucapión	141
VIII. La posesión como presupuesto de la usucapión: sus condicionamientos	142
IX. Interrupción de la posesión y sus efectos en la usucapión	142
X. Usucapión ordinaria	144
XI. Usucapión inmobiliaria ordinaria	144
A) Justo título	144
B) Buena fe	145
C) Tiempo	146
XII. Usucapión inmobiliaria extraordinaria	147
XIII. Usucapión mobiliaria	147
XIV. Efectos de la usucapión	148
XV. Renuncia a la usucapión	148
XVI. La «usucapio libertatis»	149
XVII. Las reglas sobre el cómputo del tiempo de la usucapión	149
 Bibliografía sumaria	 150

III

LA PROPIEDAD

12. LA PROPIEDAD	153
I. Definición legal de la propiedad	153
II. La propiedad en el Código civil	155
III. La propiedad en la Constitución de 1978	156
IV. Las limitaciones de la propiedad	157
A) Las relaciones de vecindad	159
B) El derecho de uso inocuo	162
C) La responsabilidad por razón de dominio	163
V. La propiedad inmobiliaria	163
VI. La propiedad urbana	163
A) Clasificación de suelo	163
B) Limitaciones y deberes derivados de la clasificación del suelo ...	165
C) Limitación a las parcelaciones	166
D) La necesidad de las licencias administrativas para el ejercicio de facultades dominicales	166
VII. La propiedad rústica	167
VIII. El sujeto de dominio	169
IX. El objeto del dominio: cosas sobre las que puede recaer	169
 Bibliografía sumaria	 170
13. LA ACCESION	171
I. La accesión como modo de adquirir la propiedad	171
II. Principios rectores de la unión o incorporación de cosas	172
III. Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno	173
A) Buena fe del tercero	174
B) Tercero de mala fe	175

C)	Mala fe del tercero y del dueño del suelo	175
D)	Buena fe del tercero y mala fe del dueño del suelo	175
E)	Construcciones extralimitadas	175
F)	Empleo de materiales ajenos	176
IV.	Unión de cosas muebles	177
A)	Criterio legal	177
B)	Unión por el dueño de la cosa principal	178
C)	Unión por el dueño de la cosa accesoría	179
D)	Contenido de la indemnización	179
V.	Mezcla o confusión de cosas	179
VI.	La especificación	180
VII.	La modificación de la configuración de los predios por obra de las aguas	180
A)	Aluvión	180
B)	Avulsión	181
C)	Cauce abandonado	181
D)	Variación del curso de un río	181
E)	El límite de las aguas en estanques y lagunas	182
F)	Formación de islas	182
G)	Acciones del mar	183
	Bibliografía sumaria	183
14.	LA OCUPACION	184
I.	La adquisición de la propiedad de las cosas sin dueño y de las cosas abandonadas	184
A)	Capacidad	185
B)	Objeto	185
C)	Los animales objeto de caza	185
D)	Animales domésticos y salvajes domesticados	189
E)	La pesca	189
F)	Enjambre de abejas	190
G)	Palomas, conejos y peces	190
H)	Objetos arrojados al mar o que el mar arroje	191
II.	El hallazgo	191
III.	El tesoro	193
IV.	Los inmuebles vacantes	194
	Bibliografía sumaria	196
15.	LA PROTECCION JURIDICA DE LA PROPIEDAD	197
I.	Las acciones judiciales de defensa de la propiedad	197
II.	La acción reivindicatoria	197
A)	Dominio del actor	197
B)	Posesión del demandado	198
C)	Identificación de la cosa	200
D)	Efectos	201
III.	La acción declarativa	201
IV.	La acción negatoria	201
V.	Acciones preparatorias y cautelares	202

INDICE SISTEMATICO

13

A) La acción de exhibición de cosa mueble	202
B) El interdicto de obra nueva	202
C) El interdicto de obra ruinoso	202
VI. El deslinde	202
A) Legitimación	204
B) Normativa aplicable	205
C) Imprescriptibilidad	205
Bibliografía sumaria	205
16. LA REIVINDICACION MOBILIARIA	207
I. El tráfico mobiliario y su influencia en la reivindicación	207
II. La regla «posesión equivale al título» y sus antecedentes históricos ..	207
III. La equivalencia de la posesión al título	208
A) La equivalencia como presunción de título ad usucapionem	209
B) La equivalencia como adquisición a non domino	209
C) La equivalencia como presunción de dominio	210
IV. El concepto de «privación ilegal»	210
V. La jurisprudencia en torno al artículo 464	211
VI. Exclusión de determinados bienes muebles del régimen del artículo 464	212
VII. Presupuestos para la aplicación del párrafo 1.º del artículo 464 y sus rela-	
ciones con la usucapión	213
VIII. La reivindicación de las cosas compradas en venta pública	214
IX. La reivindicación de las cosas empeñadas en los montes de piedad ...	214
X. La reivindicación de las cosas compradas en tiendas, ferias, bolsas y mer-	
cados	215
Bibliografía sumaria	215
17. PROPIEDADES ESPECIALES	216
I. Introducción	216
II. Propiedad de las aguas	216
III. La propiedad minera	216
A) Clasificación de los yacimientos minerales y demás recursos geológi-	
cos	217
B) Aprovechamientos de recursos de la sección A	218
C) Aprovechamientos de recursos de la sección B	219
D) Aprovechamientos de recursos de las secciones C y D	220
E) Titularidad y transmisión de los derechos mineros	221
IV. Propiedad de hidrocarburos	221
Bibliografía sumaria	222
18. LA PROPIEDAD INTELECTUAL	223
I. Las creaciones intelectuales como objetos de propiedad	223
II. Fuentes legales	228
III. Objeto	228

IV.	Sujetos	229
V.	Contenido del derecho de autor	230
VI.	Duración	232
VII.	Registro de la propiedad intelectual	232
VIII.	Caducidad	233
IX.	Reglas especiales	233
	A) Discursos parlamentarios	233
	B) Pleitos y causas	234
	C) Colecciones legislativas	234
	D) Periódicos	234
	E) Discursos	234
	F) Cartas	234
X.	Los derechos de propiedad intelectual en la obra cinematográfica	235
	Bibliografía sumaria	237
19.	LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	238
	I. Introducción	238
	II. Modalidades, concesión, protección y efectos	238
	III. Patentes	239
	A) Nulidad	241
	B) Caducidad	242
	IV. Modelos y dibujos	243
	A) Modelos de utilidad	243
	B) Modelos y dibujos industriales y artísticos	244
	V. Marcas	244
	VI. Nombre comercial	246
	VII. Rótulos de establecimientos	247
	VIII. Películas cinematográficas	247
	Bibliografía sumaria	248
20.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL	249
	I. Introducción y problemas generales	249
	II. Las fuentes legales de la institución y sus líneas dominantes	250
	III. Constitución de la propiedad horizontal. Los estatutos y reglamentos de régimen interior	252
	IV. Los elementos privativos y comunes en la propiedad horizontal	254
	A) Elementos privativos	254
	B) Elementos comunes	254
	V. La cuota	256
	VI. Derechos y deberes de los propietarios	256
	A) Derechos y obligaciones en cuanto a partes privativas	257
	B) Derechos y obligaciones en cuanto a elementos comunes	259
	C) La contribución a los gastos comunes	259
	VII. Organos	260
	A) El presidente	260
	B) El administrador	261
	C) El secretario	262
	D) La junta de propietarios	262

INDICE SISTEMATICO

15

E) Los acuerdos de la junta de propietarios y sus impugnaciones . . .	262
F) Acuerdos sobre nuevas instalaciones, servicios o mejoras y sobre elevación del edificio	264
G) Constancia de los acuerdos	265
H) Forma excepcional de regirse la comunidad de propietarios	265
VIII. Extinción	265
IX. Las urbanizaciones privadas	266
 Bibliografía sumaria	 266

IV

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

21. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU BASE FISICA	269
I. La publicidad del dominio y de los derechos reales	269
II. El Registro de la Propiedad y la legislación hipotecaria	270
III. La finca en el Registro	272
IV. Consecuencias del folio real: el principio hipotecario de especialidad .	274
V. Alteración de fincas registrales	275
VI. Modificaciones físicas de las fincas registrales: la obra nueva y el exceso de cabida	276
VII. Descripción de la finca	278
 Bibliografía sumaria	 278
 22. LA INSCRIPCION DE TITULOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y DE OTRAS SITUACIONES JURIDICAS	 280
I. Inscripción de títulos: significados	280
II. Derechos personales no inscribibles e inscribibles	281
III. Derechos y situaciones jurídico-reales no inscribibles	283
IV. Inscripción de titularidades fiduciarias	284
V. Inscripción de resoluciones judiciales que modifiquen la capacidad de obrar de las personas	284
VI. Circunstancias que han de constar en la inscripción del derecho	285
A) La constancia del precio aplazado	285
B) Las condiciones	286
 Bibliografía sumaria	 287
 23. INMATRICULACION Y PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES	 288
I. La inmatriculación de fincas	288
II. Los procedimientos de inmatriculación	288
A) El expediente de dominio	289
B) Títulos de adquisición	290

C) El certificado del artículo 206 de la Ley hipotecaria	292
III. Inscripción de derechos reales sobre fincas no inmatriculadas	292
IV. La doble inmatriculación	293
Bibliografía sumaria	295
24. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	296
I. El procedimiento registral y sus fases	296
II. La previa formación de los derechos inscritos como premisa del procedimiento registral	297
III. La documentación pública como condición de la publicidad	298
IV. El principio de rogación	300
V. El asiento de presentación	301
A) Prórroga de su vigencia	302
B) El desistimiento	303
C) Efectos. Presentación de títulos contradictorios	304
VI. El tracto sucesivo	305
Bibliografía sumaria	307
25. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL (<i>Continuación</i>)	308
I. La calificación registral: El llamado principio de legalidad	308
A) La función de calificación y el órgano calificador	308
B) Objeto de la calificación	308
C) Medios utilizables para la calificación	309
D) Plazo	310
E) Efectos	310
F) Faltas subsanables e insubsanables	311
II. Recursos contra la calificación del registrador	311
A) Recurso gubernativo	312
B) El llamado recurso judicial	313
Bibliografía sumaria	315
26. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	316
I. La inscripción y sus clases	316
A) Inscripciones declarativas. El artículo 313 de la Ley hipotecaria ..	316
B) Inscripciones constitutivas	317
C) Inscripciones obligatorias	318
II. Tradición e inscripción	318
III. La falta de eficacia convalidante de la inscripción	319
IV. La inscripción y la prioridad entre los derechos reales	319
V. La exactitud del Registro. La legitimación registral	320
A) La tercería registral	322
B) La presunción posesoria	322
C) El artículo 41 de la Ley hipotecaria	323
D) Ejercicio de acciones contradictorias del dominio y derechos reales inscritos	326

INDICE SISTEMATICO

	17
Bibliografía sumaria	326
27. LA FE PUBLICA REGISTRAL	327
I. La fe pública registral: beneficiarios	327
II. Análisis de algunos presupuestos de aplicación del artículo 34 L.H. ...	327
A) El requisito de la buena fe	327
B) La constancia registral de la titularidad y de las facultades del transmitente	329
III. Las consecuencias jurídicas de la aplicación del artículo 34 L.H.	329
IV. El artículo 33 L.H. y su relación con la fe pública registral	330
V. El artículo 32 de la Ley Hipotecaria	331
VI. Límites de la fe pública registral	331
VII. La usucapión y el registro	332
A) Usucapión a favor del titular inscrito o usucapión secundum tabulas	332
B) Usucapión contra tabulas o contra el titular inscrito	333
C) Usucapión liberatoria contra tabulas	334
VIII. La prescripción extintiva y el Registro de la Propiedad	334
Bibliografía sumaria	334
28. ANOTACIONES PREVENTIVAS	335
I. Idea general de las anotaciones preventivas	335
II. Anotación preventiva de demanda que ha de producir efectos sobre los bienes inscritos	335
III. Anotación preventiva de embargo	336
IV. Anotación preventiva por ejecución de sentencia	338
V. Anotación preventiva del secuestro o prohibición de enajenar	339
VI. Anotación preventiva de demanda de incapacidad	339
VII. Anotación preventiva del derecho hereditario en abstracto	340
VIII. Anotación preventiva de legados	340
IX. Anotación preventiva de créditos refaccionarios	343
X. Anotación preventiva por imposibilidad de inscripción de títulos	344
XI. Anotación preventiva a favor de los acreedores de una herencia, concurso o quiebra	344
XII. Caducidad y conversión de las anotaciones preventivas	345
Bibliografía sumaria	345
29. OTROS ASIENTOS REGISTRALES	348
I. El asiento de nota marginal	348
A) Notas marginales de mutación jurídica	348
B) Notas marginales de función equivalente	348
C) Notas marginales de oficina	349
D) Cancelación	349
II. Las llamadas menciones registrales	349
III. La cancelación	351
A) Causas	351

B) El título	351
C) Formalidades	354
D) Cancelación de anotaciones preventivas	355
E) Efectos de la cancelación	355
Bibliografía sumaria	355
30. LA RECTIFICACION REGISTRAL	356
I. Las inexactitudes registrales: causas y rectificación	356
II. La reanudación del tracto sucesivo	357
A) El expediente de dominio	357
B) El acta de notoriedad	358
III. El expediente de liberación de carga y gravámenes	358
IV. Los errores en los asientos	359
A) Errores materiales y de conceptos	359
B) Procedimientos de rectificación	360
C) Efectos de la rectificación en cuanto a terceros	361
V. El defecto del título	361
VI. La acción de rectificación	362
Bibliografía sumaria	362
31. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN SU ASPECTO FORMAL	363
I. Introducción	363
II. Emplazamiento del Registro y demarcación	363
III. Los libros del registro	363
IV. Medios de hacer efectiva la publicidad de los Registros	365
Bibliografía sumaria	366

V

LOS DERECHOS REALES LIMITADOS

32. LOS DERECHOS REALES LIMITADOS	369
I. Definición y características generales	369
II. Las categorías de los derechos reales limitados	370
III. Las relaciones entre los derechos reales limitados y la propiedad	370
IV. La relación de los derechos reales limitados entre sí	372
V. La prioridad y el rango de los derechos reales en relación con el Registro de la Propiedad	373
Bibliografía sumaria	374

33. EL DERECHO DE USUFRUCTO	375
I. Concepto y función del usufructo	375
II. Constitución	376
III. Los sujetos	376
A) El usufructuario y el nudo propietario	376
B) Las personas jurídicas como titulares de usufructos	376
C) La pluralidad de sujetos en el usufructo: el acrecimiento entre usufructuarios	377
IV. El objeto del usufructo	378
V. Contenido del usufructo	379
VI. Las obligaciones iniciales del usufructuario	379
A) El deber de inventariar y de prestar fianza	379
B) Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones de inventariar y de prestar fianza	381
VII. El goce del usufructuario	383
A) Posesión y frutos	383
B) Los arrendamientos concertados por el usufructuario	385
C) Mejoras	386
VIII. Los límites del disfrute del usufructuario: la conservación de la sustancia y forma	386
IX. Los poderes dispositivos del usufructuario	387
A) La enajenación del derecho de usufructo	387
B) La hipoteca del derecho de usufructo	388
C) El usufructo con facultad de enajenación de la cosa usufructuada	388
X. Las obligaciones nacidas del goce de la cosa usufructuada	389
A) El deber de diligencia	389
B) Las reparaciones de la cosa usufructuada	389
C) El pago de las cargas y contribuciones. Usufructo de finca hipotecaria	390
D) Los gastos de los pleitos sobre el usufructo	391
XI. La situación jurídica del propietario pendiente del usufructo	392
Bibliografía sumaria	393
34. EL USUFRUCTO (<i>Continuación</i>)	394
I. La extinción del usufructo: Causas	394
A) Muerte del usufructuario	394
B) Expiración del plazo o cumplimiento de la condición resolutoria	394
C) Reunión del usufructo y nuda propiedad en una sola persona	395
D) Renuncia del usufructuario	395
E) Pérdida de la cosa	395
F) Resolución del derecho del constituyente	396
G) Prescripción	396
H) Expropiación forzosa	396
II. Los efectos de la extinción del usufructo	397
III. Perecimiento de edificaciones	398
A) El artículo 517	398
B) El siniestro del predio usufructuado y la existencia de un contrato de seguro	399

35. EL USUFRUCTO (<i>Continuación</i>). LOS DERECHOS REALES DE USO Y HABITACION	402
I. Usufructos especiales. Introducción	402
II. El usufructo sobre cosas deteriorables	402
III. El usufructo de cosas consumibles	403
IV. Los usufructos sobre árboles y plantaciones arbóreas	404
A) El usufructo de viñas, olivares y otros árboles o arbustos	404
B) El usufructo de un vivero	406
V. El usufructo de ganados o usufructo de un rebaño	407
VI. El usufructo de minas	408
A) Usufructo de predios en que existan minas y usufructo de aprovechamientos y concesiones mineras	409
B) Régimen jurídico	409
VII. El usufructo de derechos	410
A) El usufructo de créditos	411
B) El usufructo sobre derechos reales	412
C) Usufructo de la posición jurídica de socio en empresas mercantiles o industriales	415
VIII. El usufructo de un patrimonio	415
IX. Usufructo de un patrimonio hereditario	417
X. El usufructo de una empresa	417
XI. Concepto y régimen jurídico del uso y la habitación	418
36. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE	420
I. La categoría de las servidumbres prediales	420
A) La evolución histórica de la figura	420
B) Las servidumbres en el Código civil y sus caracteres	421
II. Clases de servidumbres	422
A) Servidumbres prediales y servidumbres personales	423
B) Servidumbres voluntarias y legales	423
C) Servidumbres positivas y negativas	423
D) Servidumbres continuas y discontinuas	424
E) Servidumbres aparentes y no aparentes	424
III. La constitución de las servidumbres	424
A) La constitución legal	425
B) La constitución voluntaria. Límites de la autonomía de la voluntad	425
C) La constitución por signo aparente o por destino del padre de familia	428
IV. La adquisición de las servidumbres por prescripción adquisitiva o usucapción	429
A) Las servidumbres usucapibles	430
B) Las reglas sobre el cómputo del tiempo en la prescripción de las servidumbres	431
V. La estructura de la servidumbre	432
A) Los sujetos de la servidumbre	432
B) El objeto de la servidumbre. Servidumbre en favor de un edificio futuro	433
VI. El contenido del derecho real de servidumbre: su ejercicio y sus límites	434
VII. La modificación de las servidumbres	435
VIII. La extinción de las servidumbres	436

Bibliografía sumaria	437
37. LAS SERVIDUMBRES TIPICAS EN EL CODIGO CIVIL. LAS SERVIDUMBRES PERSONALES	438
I. Las servidumbres legales	438
II. Servidumbres en materia de agua	439
A) El derecho al curso natural del agua	439
B) Servidumbres en interés de la navegación, flotación, pesca y salvamento y camino de sirga	440
C) El derecho al estribo de una presa	441
D) La servidumbre de parada o partidor	441
E) La servidumbre de saca de agua y abrevadero	441
F) La servidumbre de acueducto	441
III. Servidumbre de paso	442
IV. La medianería o pared medianera	445
V. Los derechos de luces y vistas	446
VI. Servidumbre de desagüe	448
VII. Las distancias y obras intermedias en ciertas construcciones y plantaciones	448
VIII. El problema de las servidumbres personales en nuestro derecho positivo	449
A) Régimen jurídico	450
B) Las servidumbres de pastos, leñas y otros aprovechamientos	451
IX. Las comunidades de pastos	451
38. EL DERECHO REAL DE CENSO	453
I. Concepto y naturaleza	453
II. Clases	453
III. Características	454
A) Perpetuidad	454
B) Indivisibilidad	454
C) Transmisibilidad	455
IV. El canon o pensión periódica. El artículo 1.623 del Código civil	455
V. Constitución	457
VI. Extinción del censo	457
A) Redención	457
B) Prescripción extintiva	458
C) Pérdida inutilización total de la finca	458
D) Expropiación	458
VII. Especialidades del censo consignativo	459
VIII. Especialidades del censo reservativo	459
Bibliografía sumaria	460
39. LA ENFITEUSIS	461
I. Concepto y naturaleza de la enfiteusis	461
II. La estructura del derecho de enfiteusis	463
III. La constitución de la enfiteusis	463
IV. Regulación de la enfiteusis	464

V.	Los derechos del dueño directo	465
VI.	Tanteo y retracto	465
VII.	Comiso	466
VIII.	Extinción	467
IX.	Subenfiteusis	467
X.	Figuras análogas a la enfiteusis	467
	A) Foros y subforos	467
	B) Censo a primeras cepas	468
	Bibliografía sumaria	468
40.	EL DERECHO DE SUPERFICIE	469
	I. Introducción histórica	469
	II. Concepto del derecho real de superficie	470
	III. El derecho de superficie en el Código civil	471
	IV. El derecho de superficie en la Ley del Suelo	471
	A) Titularidad para la concesión superficiaria	472
	B) Títulos y forma de constitución	472
	C) La contraprestación del superficiario	472
	D) Derechos del superficiario	473
	E) Obligaciones del superficiario	473
	F) Extinción	473
	V. El derecho de superficie en el Reglamento hipotecario	474
	A) Superficie urbana	474
	B) Superficie rústica	475
	VI. La propiedad separada	476
	VII. El derecho de sobreelevación y subedificación	476
	A) El Reglamento hipotecario	476
	B) La Ley de propiedad horizontal	478
	C) Extinción	478
	Bibliografía sumaria	479
41.	LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA	480
	I. El desenvolvimiento legislativo de las garantías reales	480
	II. Naturaleza jurídica de las garantías reales	481
	III. Las disposiciones del Código civil sobre las garantías reales	482
	A) Fuentes	482
	B) Requisitos esenciales	482
	C) La realización del valor del objeto grabado. El pacto comisorio	483
	D) Indivisibilidad	484
	IV. La promesa de constitución de prenda o hipoteca	485
	V. El fiador real	485
	Bibliografía sumaria	486
42.	LA PRENDA	487
	I. Conceptos y caracteres	487

INDICE SISTEMATICO

23

A) El desplazamiento posesorio	487
B) Accesoriedad	487
C) Indivisibilidad	488
II. Objeto y constitución	488
III. Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio	488
IV. Extinción	491
V. Prenda irregular	491
VI. Prenda sobre derechos	492
VII. Préstamos del Monte de Piedad y demás establecimientos públicos ..	493
Bibliografía sumaria	493
43. LA HIPOTECA INMOBILIARIA	494
I. Concepto y función económica de la hipoteca inmobiliaria	494
II. Las relaciones entre el derecho real de hipoteca y el derecho de crédito garantizado	496
III. Los tipos de hipoteca	497
A) Hipotecas voluntarias y legales	497
B) Hipotecas expresas y tácitas	498
C) Hipoteca ordinaria o de tráfico e hipoteca de seguridad	499
IV. Los sujetos de la relación hipotecaria	499
V. Pluralidad de sujetos en la titularidad activa del crédito hipotecario ..	499
VI. La constitución de la hipoteca: forma y requisitos	501
A) Promesa de constitución de hipoteca	501
B) La constitución unilateral de la hipoteca	502
VII. El objeto de la hipoteca	503
VIII. La pluralidad de objetos en el derecho real de hipoteca	503
IX. La extinción objetiva de la hipoteca	505
A) La llamada extensión natural de la hipoteca	506
B) La extensión pactada de la hipoteca	507
C) Extensión de la hipoteca respecto al tercer poseedor	509
Bibliografía sumaria	510
44. LA HIPOTECA INMOBILIARIA (<i>Continuación</i>)	511
I. Las hipotecas especiales por razón de su objeto	511
II. Hipoteca del derecho de usufructo	511
III. Hipoteca de la nuda propiedad	512
IV. Hipoteca de bienes hipotecados	512
V. La hipoteca de la hipoteca	512
VI. Hipoteca de derecho de superficie y otros derechos	513
VII. Hipoteca de concesiones administrativas	514
VIII. Hipoteca de bienes vendidos con pacto de retro o con carta de gracia ..	515
IX. Hipoteca del retracto	515
X. Hipoteca sobre bienes litigiosos	516
XI. Hipoteca de bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas	516
XII. Hipoteca de pisos o locales en propiedad horizontal	517
XIII. Hipoteca del derecho de arrendamiento	517
XIV. Hipoteca de censos	517

XV.	La obligación asegurada con la hipoteca	517
XVI.	La extensión de la hipoteca a la obligación de intereses	518
XVII.	La extensión de la hipoteca a los gastos y costas de procedimiento hipotecario	520
XVIII.	La obligación asegurada con la hipoteca en casos especiales	520
	A) La hipoteca es garantía de obligaciones futuras	520
	B) La hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a condición suspensiva o a condición resolutoria	521
	C) La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito	521
	D) La hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador	522
	E) Hipoteca en garantía de letras de cambio	524
	F) Cédulas, bonos y participaciones hipotecarias	525
	G) La hipoteca en garantía de rentas y prestaciones periódicas	526
45.	LA HIPOTECA (<i>Continuación</i>)	528
	I. El contenido del derecho del acreedor hipotecario	528
	II. Las facultades de conservación del valor de los bienes hipotecados	528
	III. Las acciones del acreedor hipotecario para la efectividad de la hipoteca	529
	A) La hipoteca de responsabilidad limitada	530
	B) Los procedimientos para la efectividad de la hipoteca	531
	C) Liquidación de cargas	533
	D) La prescripción extintiva de la acción hipotecaria	534
	IV. Los derechos de preferencia y de prioridad del acreedor hipotecario: el rango de las hipotecas	534
	V. El poder de disposición del acreedor hipotecario. La cesión de créditos hipotecarios	536
	VI. El tercer poseedor de finca hipotecada. Compraventa de finca hipotecada	537
	VII. Extinción de la hipoteca	539
46.	LAS GARANTIAS SOBRE BIENES MUEBLES SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESION	541
	I. La superación de la distinción entre bienes muebles e inmuebles a efectos de constitución de garantías	541
	II. Principios comunes a la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	542
	A) Carácter taxativo de la enumeración de los bienes susceptibles de las nuevas garantías y especiales condicionamientos jurídicos que deben reunir	542
	B) Constitución	543
	C) Extensión	544
	D) Cesiones de los créditos garantizados	544
	E) Registro de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	545
	F) Eficacia frente a terceros y la limitación a la facultad dispositiva del constituyente de las garantías	546
	G) La preferencia para el cobro del acreedor hipotecario o pignoraticio y su extensión	549
	H) La anotación de embargo de bienes susceptibles de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	549
	I) Prescripción de la acción hipotecaria o pignoratícia	550
	J) Aplicación supletoria de la Ley hipotecaria	550

INDICE SISTEMATICO

25

Bibliografía sumaria	551
47. HIPOTECA MOBILIARIA	552
I. Hipoteca mobiliaria: principios comunes	552
A) Bienes susceptibles de HM	552
B) Circunstancias de la escritura de constitución de la hipoteca	552
C) La conservación de los bienes hipotecados	553
II. Hipoteca del establecimiento mercantil	553
A) Objeto	554
B) Influencia de la hipoteca en la relación arrendaticia y viceversa ..	555
C) Extinción	557
D) El registro de la hipoteca de establecimiento mercantil	558
III. Hipoteca de vehículos de motor	558
IV. Hipoteca de aeronaves	559
V. Hipoteca propiedad intelectual e industrial	560
VI. Hipoteca de maquinaria industrial	561
VII. Procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados con hipoteca mobiliaria	562
Bibliografía sumaria	563
48. LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO	564
I. El criterio sustitutivo del desplazamiento posesorio en la constitución de la prenda y sus consecuencias	564
II. Bienes susceptibles de PSD	565
III. Preferencia del crédito garantizado por PSD	566
IV. El Registro de PSD	566
V. Procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados con PSD ..	567
VI. El warrant agrícola	567
Bibliografía sumaria	569
49. LA ANTICRESIS	570
I. Concepto y caracteres	570
II. Constitución	570
III. Derechos del acreedor anticrético	571
A) Posesión del inmueble	571
B) Frutos	571
C) Realización del valor	571
D) Derecho de preferencia	572
IV. Obligaciones del acreedor anticrético	572
V. Extinción	573
Bibliografía sumaria	573

50. LOS DERECHOS DE ADQUISICION	574
I. Concepto y naturaleza	575
II. Tipos y efectos	575
A) Opción	575
B) Tanteo y retracto	575
C) Otros tipos	576
III. El retracto legal en el Código Civil	576
A) Supuestos y plazo de ejercicio	576
B) Formas y condiciones de ejercicio	577
C) Efectos	577
IV. Derechos legales de adquisición preferente en el Código Civil	578
A) Retracto de comuneros y colindantes	578
B) Retracto de coherederos	578
C) Tanteo y retracto en la enfiteusis	579
V. Derechos de adquisición preferente en leyes civiles especiales	579
A) La Ley de arrendamientos rústicos	580
B) Tanteo y retracto del arrendatario urbano	581
C) Tanteo y retracto del arrendador del local de negocio	583
VI. Colisión entre titulares de idéntico derecho de retracto	583
VII. Colisión entre titulares de derechos de retracto distintos	584
VIII. Colisión entre derechos de adquisición preferente y los regulados en la Ley de arrendamientos rústicos	584
IX. Tanteo convencional	584
Bibliografía sumaria	585