

CARLOS ROGEL VIDE
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad Complutense de Madrid

101

DERECHO DE COSAS

Cálamo
PRODUCCIONES EDITORIALES

ÍNDICE

I. TEORIA GENERAL

1. EL DERECHO DE COSAS. LOS DERECHOS REALES; OBJETO Y CONTENIDO	9
1. El Derecho de cosas y su marco normativo.....	9
2. Los derechos reales; tipos	10
3. La cuestión del «numerus clausus» o «apertus» de derechos reales	11
4. Derechos reales discutidos	12
5. La distinción entre los derechos reales y los de crédito	13
6. Figuras intermedias: el «ius ad rem» y los derechos reales «in faciendo».....	14
7. El objeto del derecho real.....	15
8. Contenido del derecho. Las facultades	16
9. La facultad de disposición y sus límites.....	17
2. LOS SUJETOS DEL DERECHO REAL.	
LA COMUNIDAD DE BIENES	19
1. El sujeto del derecho real. Unidad y pluralidad de sujetos ..	19
2. La comunidad de bienes. Tipos	19
3. La comunidad germánica en el Código civil	20
4. La comunidad romana. Consideraciones generales	21
5. La cuota y el derecho de cada comunero sobre la suya.....	23
6. Contenido de la situación de comunidad.....	24
7. Extinción de la comunidad de bienes. La división de la cosa común.....	26
3. LA DINAMICA DE LOS DERECHOS REALES	29
1. La adquisición de los derechos reales, en general.....	29
2. La ocupación	29
3. La tradición	32
4. Modificación del sujeto y del objeto de los derechos reales	33
5. La extinción de los derechos reales y sus causas	34

6. La renuncia. El abandono.....	35
7. Breve referencia a la expropiación forzosa; El derecho de reversión.....	37
4. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	39
1. La publicidad de los derechos reales.....	39
2. El Registro de la Propiedad. Régimen jurídico, características y criterios de organización. Breve referencia al Registro de Bienes Muebles	40
3. Los principios hipotecarios	43
4. Elementos de la publicidad registral. La finca	44
5. Modificaciones de la finca y rectificaciones en su descripción	45
6. Títulos inscribibles	46
7. Derechos publicables.....	47
8. El titular registral	48
9. La publicidad formal del Registro.....	48
5. LOS ASIENTOS REGISTRALES. PERDIDA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS. LA RECTIFICACION DEL REGISTRO	51
1. El asiento registral. Clases, orden y tipos de asientos	51
2. El asiento de presentación.....	52
3. Las inscripciones propiamente dichas	53
4. Las anotaciones preventivas.....	55
5. Las notas marginales.....	57
6. El asiento de cancelación	58
7. Pérdida de vigencia de los asientos.....	58
8. La rectificación del Registro	59
6. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. INMATRICULACION Y REANUDACION DE LA VIDA REGISTRAL DE LA FINCA	61
1. El procedimiento registral. La rogación o solicitud de inscripción.....	61
2. La calificación registral. Faltas subsanables e insubsanables. Recursos contra la calificación.....	62

3. El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral	64
4. Inmatriculación y medios de inmatriculación	65
5. La doble inmatriculación.....	67
6. La reanudación de la vida registral de la finca.....	69
7. LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	71
1. Prioridad y rango de los derechos reales	71
2. Inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito	73
3. La fe pública registral. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria	73
4. La presunción de exactitud del Registro y el principio de legitimación. Las presunciones posesorias.....	77
5. Consecuencias de la presunción de exactitud en el plano procesal. Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos; El artículo 41 de la Ley Hipotecaria	78
8. LA POSESION. CONCEPTO, TIPOS Y FUNCIONES	81
1. Aproximación al concepto de posesión. El «corpus» y el «animus» como pretendidos elementos de la misma.....	81
2. Fundamento de la posesión	83
3. Tipos de posesión	86
4. Funciones de la posesión. La posesión llamada «ad interdicta». Acciones posesorias.....	86
5. Posesión «ad usucapionem»	88
6. Posesión «ad legitimationem».....	89
9. ESTRUCTURA Y DINAMICA DE LA POSESION. LA LIQUIDACION DEL ESTADO POSESORIO	91
1. Estructura de la posesión. Los sujetos de la misma.....	91
2. El objeto de la posesión	92
3. La dinámica de la posesión. Adquisición de la misma	94
4. Continuidad y modificación de la posesión.....	95
5. Pérdida de la posesión.....	96
6. La liquidación del estado posesorio	97
10. LA USUCAPION	101
1. Concepto, fundamento y régimen jurídico	101
2. Sujetos y objeto de la usucapición	102
3. Clases de usucapición y requisitos comunes a todas ellas ...	104

4. La buena fe y el justo título como requisitos de la usucapión ordinaria	106
5. Tiempo requerido para la usucapión. Cómputo del mismo .	106
6. Usucapión y Registro de la Propiedad	108
7. Efectos de la usucapión. Renuncia a la prescripción ganada.	109

II. PROPIEDAD Y PROPIEDADES

11. LA PROPIEDAD	113
1. La propiedad en la Historia. Concepto y caracteres de la misma en el Código civil.....	113
2. La función social de la propiedad. La propiedad en la Constitución y su contenido esencial	115
3. Extensión del dominio en sentido vertical.....	118
4. Límites y limitaciones de la propiedad.....	119
5. Los límites genéricos de la propiedad	120
6. Las relaciones de vecindad.....	120
7. El derecho de uso inocuo	121
12. LA ACCESION	123
1. La accesión. Consideraciones generales y principios informadores	123
2. Edificación, plantación o siembra en suelo ajeno.....	125
3. La construcción extralimitada y la llamada accesión invertida	127
4. Edificación o plantación en suelo propio con materiales ajenos	128
5. Aluvión. Avulsión. Modificación de cauces. Nuevas islas...	129
6. Unión, especificación y mezcla.....	130
13. PROTECCION JURIDICA DE LA PROPIEDAD	133
1. En torno a las acciones dominicales.....	133
2. La acción reivindicatoria. Concepto y caracteres	134
3. Requisitos y efectos. Casos de irreivindicabilidad y de reivindicabilidad limitada.....	135
4. La acción negatoria	137
5. La acción de deslinde	138
6. La acción declarativa.....	140
7. Acciones preparatorias y cautelares	141

14. PROPIEDADES ESPECIALES. LA PROPIEDAD RUSTICA	143
1. Propiedad y propiedades. Las llamadas propiedades especiales	143
2. La propiedad rústica. Consideraciones generales	144
3. Marco normativo. Constitución y legislación estatal, autonómica y comunitaria	146
4. En particular, la Ley 19/95, de Modernización de las explotaciones agrarias. Las explotaciones prioritarias	149
5. Las unidades mínimas de cultivo	150
6. La concentración parcelaria.....	151
15. LA PROPIEDAD URBANA	153
1. La propiedad urbana a lo largo del Siglo XX. El planeamiento urbanístico	153
2. Las leyes del suelo de 1956 y 1975. La Constitución y las competencias en materia de urbanismo	154
3. El Texto Refundido de 1992 y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997	155
4. La Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones. Consideraciones generales	156
5. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo. Clases de suelo	158
6. Derechos y deberes de los propietarios del suelo	159
7. Subsistencia del Real Decreto Legislativo 1/1992. Referencia al Real Decreto 103/1997	160
8. Referencia a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	162
16. AGUAS, MINAS, HIDROCARBUROS, MONTES Y COSTAS	163
1. Propiedad de las aguas. El asunto en el Código civil, la Constitución y la Ley de aguas	163
2. La propiedad de las minas. El asunto en el Código civil y en la Ley de 1973. Clasificación de los recursos geológicos y aprovechamiento de los mismos	167
3. Los hidrocarburos en la Ley sobre la materia de 1998.....	170
4. Los montes y su clasificación. Los montes de propiedad particular	170

5. Limitaciones a la propiedad privada derivadas de la legislación sobre costas	171
17. LA PROPIEDAD INTELECTUAL	173
1. La propiedad intelectual como categoría y el derecho de autor	173
2. Marco normativo. La Ley de Propiedad Intelectual de 1987 —Texto Refundido de 1996— y su ámbito de aplicación	174
3. La propiedad intelectual en esencia. Sujeto, objeto y contenido del derecho de autor.....	177
4. Duración y límites	179
5. Transmisión de los derechos	180
6. Los derechos afines al de autor	181
7. Protección de los derechos de propiedad intelectual	182
18. LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	183
1. Consideraciones generales	183
2. Creaciones industriales. Las patentes	185
3. Los modelos de utilidad	187
4. Dibujos y modelos industriales	188
5. Signos distintivos. Las marcas	189
6. Nombres comerciales y rótulos de los establecimientos ...	191
19. LA PROPIEDAD HORIZONTAL (I)	193
1. La propiedad horizontal. Consideraciones generales	193
2. Título constitutivo, estatutos y normas de régimen interior.....	195
3. Derecho singular, copropiedad y cuota de participación ...	197
4. Obras posibles y actividades prohibidas a los propietarios.....	199
5. Obligaciones de los propietarios	200
6. Obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios	201
7. Innovaciones no exigibles. Alteraciones en la estructura del edificio	201
20. LA PROPIEDAD HORIZONTAL (II)	203
1. Organos de gobierno de la comunidad. Presidente y Vicepresidentes	203

ÍNDICE

2. La Junta de Propietarios	204
3. Secretario y Administrador.....	208
4. Extinción de la propiedad horizontal.....	209
5. Los complejos inmobiliarios	209
6. Propiedad horizontal y Registro de la Propiedad	211

III. DERECHOS REALES LIMITADOS

21. EL USUFRUCTO.....	215
1. Concepto	215
2. Sujetos, objeto y circunstancias	216
3. Constitución y régimen jurídico	217
4. Obligaciones del usufructuario.....	218
5. Derechos del usufructuario.....	220
6. El nudo propietario. Derechos y obligaciones del mismo.....	221
7. Extinción del usufructo	223
22. USUFRUCTOS ESPECIALES. EL USO Y LA HABITACION.....	225
1. El usufructo con facultad de disposición.....	225
2. Usufructo de cosas deteriorables y consumibles	226
3. Usufructo de árboles, arbustos, montes y rebaños.....	227
4. Otros usufructos especiales	229
5. El uso y la habitación	231
23. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE INMUEBLES DE USO TURISTICO	235
1. Multipropiedad, utilización en tiempo compartido y aprovechamiento por turnos	235
2. La Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Estructura y ámbito de aplicación	236
3. El aprovechamiento por turnos en la Ley 42/98. Modalidades y duración	238
4. Constitución del régimen, escritura pública e inscripciones.....	240
5. Documento informativo y contenido mínimo del contrato de transmisión del aprovechamiento	242
6. Desistimiento y resolución del contrato	243
7. Anticipos y préstamos	243

24. LAS SERVIDUMBRES. SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS	245
1. Concepto y rasgos característicos.....	245
2. Clases de servidumbres	247
3. Modos de adquirir las servidumbres.....	249
4. Uso y conservación de las servidumbres.....	250
5. Extinción de las servidumbres.....	251
6. Servidumbres voluntarias	252
7. Servidumbres y comunidades de pastos	253
25. SERVIDUMBRES LEGALES	255
1. Consideraciones generales	255
2. Servidumbres en materia de aguas	257
3. Servidumbre de paso	259
4. Medianería	260
5. Luces y vistas	262
6. Desagüe de los edificios.....	263
7. Distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones.....	263
26. LOS CENSOS. EL DERECHO DE SUPERFICIE	265
1. Los censos. Consideraciones generales	265
2. El censo enfiteútico	266
3. El censo consignativo y el reservativo	268
4. El derecho de superficie	269
5. El derecho de superficie urbana en la legislación urbanística	270
6. El derecho de superficie en el Reglamento Hipotecario....	271
7. El derecho de sobreelevación y subedificación en el Reglamento Hipotecario.....	273
27. LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA. LA PRENDA. LA ANTICRESIS	175
1. Consideraciones generales sobre los derechos reales de garantía.....	275
2. El derecho real de prenda. Constitución y extinción del mismo.....	278
3. Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio	279
4. Prendas especiales.....	280

INDICE

5. La anticresis. Constitución y extinción	282
6. Derechos y obligaciones del acreedor anticrético	283
28. LA HIPOTECA (I)	285
1. Concepto	285
2. Notas características.....	286
3. Régimen jurídico.....	287
4. Clases. Las hipotecas voluntarias.....	288
5. Las hipotecas legales.....	290
6. Constitución de la hipoteca	292
29. LA HIPOTECA (II)	295
1. Objeto de la hipoteca.....	295
2. Extensión de la hipoteca.....	296
3. Medidas conservativas del crédito hipotecario.....	298
4. Efectividad de la hipoteca. La acción hipotecaria. Procedimientos. Prescripción de la acción	299
5. El tercer poseedor de la finca hipotecada. Venta de finca hipotecada	301
6. Rango de las hipotecas	302
7. Cesión del crédito hipotecario.....	303
8. Extinción de la hipoteca	304
30. HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO. DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE	305
1. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	305
2. La hipoteca mobiliaria.....	308
3. La prenda sin desplazamiento	309
4. Los derechos de adquisición preferente	310
5. El derecho de opción.....	310
6. Los derechos de tanteo y retracto.....	311
7. Colisión de derechos de adquisición preferente	314