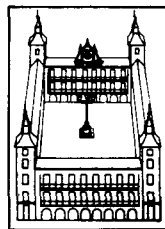


**JOSE A. ALVAREZ-CAPEROCHIPI**  
Profesor Titular de Derecho Civil

# CURSO DE DERECHOS REALES

TOMO I  
PROPIEDAD Y POSESION



**EDITORIAL CIVITAS, S. A.**

## **INDICE**

## CAPITULO I

### EL TRATADO DE LOS DERECHOS REALES

I. POSICIÓN EN EL SISTEMA DE DERECHO CIVIL ... ..	17
II. CONTENIDO ... ..	18
III. LA TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES ... ..	19
BIBLIOGRAFÍA ... ..	23
JURISPRUDENCIA REGISTRAL ... ..	23

## CAPITULO II

### LA PROPIEDAD

I. LA PROPIEDAD COMO PRINCIPIO EPISTEMOLÓGICO DEL DERECHO ... ..	25
II. LA PROPIEDAD EN EL CÓDIGO CIVIL ... ..	27
1. <i>Clasificaciones</i> ... ..	27
A) Bienes muebles e inmuebles ... ..	27
B) Dominio público y propiedad privada ... ..	29
C) Propiedad romana y propiedad germánica ... ..	30
III. LA FORMACIÓN HISTÓRICA DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL CÓDIGO CIVIL ... ..	32
1. <i>La desvinculación de la propiedad</i> ... ..	32
2. <i>La desamortización</i> ... ..	36
3. <i>La reforma tributaria liberal</i> ... ..	37
4. <i>El Registro de la Propiedad</i> ... ..	38
IV. DEFINICIÓN Y CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD ... ..	39
V. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD ... ..	40
VI. CRISIS Y SENTIDO DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO MODERNO ... ..	41
BIBLIOGRAFÍA ... ..	44

## CAPITULO III

### LA TUTELA JURISDICCIONAL DE LA PROPIEDAD

I. LA PROPIEDAD Y SU PRUEBA ... ..	45
II. ORÍGENES Y DESARROLLO HISTÓRICO DE LA TUTELA JURISDICCIONAL DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA ... ..	46

III. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA .....	50
1. <i>Definición</i> .....	50
2. <i>Prueba de dominio</i> .....	51
3. <i>La identificación de la cosa</i> .....	54
4. <i>La detentación por el demandado</i> .....	57
5. <i>Aspectos procesales</i> .....	59
6. <i>Prescripción de la acción</i> .....	60
BIBLIOGRAFÍA .....	60

## CAPITULO IV

### LA PROPIEDAD DE INMUEBLES

I. EL CONCEPTO DE FINCA .....	63
1. <i>Extensión superficial</i> .....	63
2. <i>La acción de deslinde</i> .....	66
3. <i>Extensión vertical de la finca</i> .....	69
II. LAS RELACIONES DE VECINDAD .....	69
1. <i>Concepto</i> .....	69
2. <i>Fundamento y naturaleza</i> .....	71
3. <i>Fuentes normativas y tutela jurisdiccional</i> .....	72
4. <i>Supuestos típicos regulados en el Código Civil</i> .....	74
BIBLIOGRAFÍA .....	76

## CAPITULO V

### LA POSESION

I. INTRODUCCIÓN .....	77
II. ORIGEN Y FUNDAMENTO DE LA PROTECCIÓN POSESORIA .....	79
III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN .....	83
IV. LA DETENTACIÓN .....	87
V. LA POSESIÓN .....	90
1. <i>Concepto y supuestos</i> .....	90
2. <i>La prueba de la posesión</i> .....	93
3. <i>La posesión de las personas jurídicas</i> .....	94
4. <i>El objeto de la posesión</i> .....	96
5. <i>La liquidación del estado posesorio</i> .....	97
VI. LA ADQUISICIÓN «A NON DOMINO» DE LOS BIENES MUEBLES. ....	101
1. <i>El artículo 464 y los límites a la reivindicación de los bienes muebles</i> .....	101
2. <i>Sentido de la protección de la apariencia en la adquisición de los bienes muebles</i> .....	104
3. <i>Antecedentes históricos del artículo 464</i> .....	106
4. <i>Posturas doctrinales y tendencia jurisprudencial.</i> .....	107
BIBLIOGRAFÍA .....	109

## CAPITULO VI

## LA ADQUISICION DE LA PROPIEDAD

I.	CLASIFICACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD ...	111
II.	LA TEORÍA DE LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD COMO PARTE DEL TRATADO DE LA POSESIÓN ...	113

## CAPITULO VII

## LA OCUPACION

I.	CONCEPTO ...	115
II.	NATURALEZA JURÍDICA ...	116
III.	FIGURAS INCLUIDAS ...	117
IV.	EVOLUCIÓN DE LA DOGMÁTICA DE LA OCUPACIÓN ...	119
V.	EL HALLAZGO ...	121
	1. <i>Concepto</i> ...	121
	2. <i>Supuestos comunes del hallazgo</i> ...	121
	3. <i>Supuestos especiales del hallazgo</i> ...	121
	4. <i>Régimen jurídico del hallazgo</i> ...	122
VI.	EL TESORO ...	122
	1. <i>Concepto</i> ...	122
	2. <i>Régimen general del tesoro</i> ...	123
	3. <i>Modo de adquisición de la propiedad del tesoro.</i>	124
	4. <i>Naturaleza jurídica del tesoro</i> ...	125
VII.	LA OCUPACIÓN DE ANIMALES ...	127
	1. <i>Clasificación de los animales</i> ...	127
	2. <i>Momento de la adquisición de la propiedad de los animales fieros</i> ...	128
	3. <i>Reglas especiales</i> ...	128
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b> ...	129

## CAPITULO VIII

## LA ACCESION

I.	CONCEPTO ...	131
II.	LA EDIFICACIÓN, PLANTACIÓN Y SIEMBRA ...	134
	1. <i>«Superficie solo cedit»</i> ...	134
	2. <i>La compensación al propietario de la cosa accesoría</i> ...	135
	A) <i>Construcción por el propietario con materiales ajenos</i> ...	136
	B) <i>Construcción en terreno ajeno</i> ...	136

3. <i>Supuestos especiales de mitigación del principio «superficie solo cedit». La construcción extralimitada</i> .....	138
III. LA ACCESIÓN DE MUEBLES .....	138
1. <i>Clases</i> .....	138
2. <i>La adjunción</i> .....	139
3. <i>La conmixción</i> .....	142
BIBLIOGRAFÍA .....	142

## CAPITULO IX

## LA USUCAPION

I. CONCEPTO .....	143
II. FUNDAMENTO .....	143
III. AMBITO .....	147
IV. ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN .....	149
1. <i>La posesión</i> .....	150
2. <i>El tiempo</i> .....	151
A) El justo título .....	152
B) La buena fe .....	154
V. LA RENUNCIA A LA PRESCRIPCIÓN GANADA .....	154
BIBLIOGRAFÍA .....	155

## CAPITULO X

## LA TRADICION

I. CONCEPTO .....	157
II. LA NOCIÓN DE TRADICIÓN EN LOS CÓDIGOS MODERNOS .....	159
III. DISCUSIONES SOBRE LA NATURALEZA DE LA «TRADITIO» EN EL DERECHO ESPAÑOL .....	162
IV. SIGNIFICADO DE UNA «TRADITIO» MATERIAL POSESORIA .....	164
V. AMBITO DE LA «TRADITIO» .....	166
VI. CLASES DE «TRADITIO» .....	167
1. <i>La «traditio» simbólica</i> .....	168
2. <i>La «traditio» instrumental</i> .....	169
3. <i>La «traditio longa manu»</i> .....	173
4. <i>La «traditio ficta» de muebles</i> .....	173
5. <i>El «constitutum possessorium»</i> .....	174
BIBLIOGRAFÍA .....	175

## CAPITULO XI

## LA PROPIEDAD COMUN

I.	LA PROPIEDAD COMÚN EN LA FILOSOFÍA POLÍTICA ... ..	177
II.	LA PROPIEDAD COMÚN Y EL CÓDIGO CIVIL ... ..	180
III.	LA COPROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO ... ..	183
IV.	NATURALEZA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD ... ..	184
V.	LA DISTINCIÓN ENTRE COMUNIDAD Y SOCIEDAD ... ..	187
	1. <i>Importancia de la distinción</i> ... ..	187
	2. <i>Criterios propuestos de distinción</i> ... ..	189
	A) Origen voluntario incidental ... ..	189
	B) La <i>affectio societatis</i> ... ..	189
	C) Por el fin perseguido ... ..	189
	D) Por la personalidad jurídica ... ..	190
	3. <i>Supuestos especialmente debatidos</i> ... ..	190
	A) Las sociedades civiles irregulares ... ..	190
	B) Comunidades familiares de empresa ... ..	191
	C) Formas consorciales de promoción inmobiliaria ... ..	192
VI.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNIDAD DE BIENES EN EL DERECHO VIGENTE ... ..	192
	1. <i>Definición</i> ... ..	192
	2. <i>Uso y administración de las cosas comunes</i> ... ..	193
	3. <i>Disposición y alteración de las cosas comunes</i> ... ..	196
	4. <i>El derecho privativo sobre la cuota</i> ... ..	197
	5. <i>La división de la cosa común</i> ... ..	198
	<b>BIBLIOGRAFÍA</b> ... ..	203

## CAPITULO XII

## LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I.	CONCEPTO Y NORMATIVA VIGENTE ... ..	205
II.	NATURALEZA JURÍDICA ... ..	207
III.	CONSTITUCIÓN ... ..	208
	1. <i>El otorgamiento de título constitutivo</i> ... ..	208
	2. <i>Contenido del título</i> ... ..	209
IV.	PARTES PRIVATIVAS Y ELEMENTOS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL ... ..	211
	1. <i>Partes privativas</i> ... ..	211
	2. <i>Elementos comunes</i> ... ..	212
V.	EL ESTATUTO DEL PROPIETARIO ... ..	213
	1. <i>El uso y disposición de cada piso o local</i> ... ..	213
	2. <i>Las obligaciones del propietario respecto de la comunidad</i> ... ..	216

VI. GESTIÓN DE LA COMUNIDAD ... ..	218
1. <i>La asamblea o Junta de propietarios</i> ... ..	218
2. <i>El presidente de la comunidad</i> ... ..	222
3. <i>Régimen de las pequeñas comunidades</i> ... ..	223
VII. LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	224
BIBLIOGRAFÍA ... ..	224