

346
H33D

R744

J. W. Hedemann

CATEDRÁTICO EN LA UNIVERSIDAD DE BERLÍN

DERECHOS REALES

VOL. II

Versión española y notas de

JOSE LUIS DIEZ PASTOR

Notario de Madrid

MANUEL GONZALEZ ENRIQUEZ

Notario



EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO
M A D R I D

INDICE GENERAL DE MATERIAS

	<u>Páginas</u>
PRÓLOGO DEL AUTOR	VII
INDICE GENERAL DE MATERIAS	XI
INDICE DE ABREVIATURAS	XXXVII
ADVERTENCIA PRELIMINAR	1
INTRODUCCIÓN: LA NATURALEZA DEL DERECHO DE COSAS	5
§ 1. <i>Función del Derecho de cosas</i>	7
I. Señorío jurídico sobre los bienes terrenales	7
II. Limitación a los objetos corporales	8
III. La propiedad como concepto fundamental del Derecho de cosas	12
IV. Carácter popular del Derecho de cosas.....	13
§ 2. <i>La propiedad individual y su desarrollo a través de la Historia</i> ...	15
I. Primera impresión	15
II. Evolución histórica.....	16
III. Las impugnaciones de la propiedad individual a través de los siglos.....	17
a) Cristianismo primitivo, utopías, socialismo	17
b) El siglo XIX (discusión del BGB. en el Reichstag) ...	19
IV. Los argumentos en pro	20
1. La propiedad como institución del Derecho Natural ...	20
2. La propiedad como medida de prudencia.....	21
3. La propiedad como institución establecida por Dios ...	22
V. Conclusiones. (Ventajas e inconvenientes).....	22
§ 3. <i>Socialización de la propiedad</i>	24
I. Advertencia preliminar	24
II. La distinción entre Derecho público y privado	24
III. La socialización como idea predominante.....	26
IV. Subsistencia del Derecho civil	28
§ 4. <i>El aspecto jurídico de los derechos reales</i>	31
I. Clases de derechos reales	31

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
a) La propiedad	31
b) Los derechos reales limitados	31
c) Ambito limitado de los derechos reales	32
d) «Propiedad pública»	32
e) Los derechos reales como derechos absolutos	33
II. El derecho real sólo recae sobre «cosas»	33
a) El concepto de cosa	34
b) No hay propiedad sobre valores económicos no materializados	34
c) No hay propiedad sobre el patrimonio como unidad	35
III. Carácter absoluto de los derechos reales	35
IV. Los derechos reales y el tráfico	36
a) La exigencia de publicidad	36
b) La abstracción de la causa	38
c) Crítica del sistema del BGB.	40
§ 5. Fuentes y literatura del Derecho de cosas... ..	42
I. Derecho de cosas en el BGB.	42
a) Elementos del Derecho de obligaciones incluidos en el Derecho de cosas	42
b) Partes del Derecho de cosas situadas fuera del libro III	43
c) Prelación de los preceptos de la Parte general	43
d) Modificaciones en el texto del BGB. a partir de 1900... ..	44
II. Leyes complementarias del BGB.	45
a) La Ordenanza hipotecaria	45
b) La Ley de ejecución forzosa... ..	45
III. Leyes especiales para ciertos territorios... ..	46
a) Las reservas a favor de la legislación de los Estados en la Ley de implantación	46
b) Legislación del Reich en materias especiales... ..	47
c) Inseguridad de la situación actual	48
IV. Bibliografía del Derecho de cosas	49
<i>Primera parte: LA POSESION</i>	51
§ 6. Concepto y clases	53
I. Posesión y propiedad	53
II. Clases de posesión	54
a) Posesión mediata e inmediata... ..	54

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
b) Instrumentos de posesión	56
c) Coposesión	57
d) Posesión de las personas jurídicas	58
e) Posesión en nombre propio	59
f) Posesión de derechos	60
g) Posesión en partes de una cosa	61
§ 7. Adquisición y pérdida de la posesión	61
I. Adquisición mediante aprehensión unilateral.....	61
a) Obtención del poder de hecho	61
b) Voluntad a ella dirigida	62
II. Adquisición mediante entrega de la posesión.....	62
III. Su relación con la adquisición del dominio	63
IV. Supuestos de hecho especiales	63
a) Entrega de mano a mano (brevi manu traditio).....	63
b) Cesión de la acción para recuperar la cosa	64
c) Constitutum possessorium	64
V. Adquisición de posesión mediante sucesión universal (he- rencia)	64
VI. Pérdida de la posesión	65
§ 8. Protección posesoria y otros efectos.....	65
I. Ojeada general	65
II. El derecho de autodefensa del poseedor	66
a) Derecho a defenderse	66
b) Derecho a una reacción equivalente	66
c) Derecho de autodefensa del instrumento posesorio	67
d) La acción recuperatoria del § 867	67
III. Las acciones posesorias	67
IV. Petitorium y possessorium	69
V. Otros efectos de la posesión (como base para la usucapión y la adquisición del dominio, como fundamento de una «presunción» de existencia del derecho, acción del § 1007)	70
VI. La posesión, ¿es un derecho?	71
 Segunda parte: EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS PRECEP- TOS GENERALES SOBRE DERECHOS EN LAS FINCAS ...	 73
Advertencias preliminares	75

	Páginas
§ 9. <i>Ojeada histórica y estado de la legislación</i> ...	76
I. Su desarrollo en el Derecho alemán más antiguo ...	76
II. Perturbaciones del Derecho romano ...	77
III. Legislaciones locales ...	78
IV. Derecho del Reich ...	79
V. Bibliografía ...	81
§ 10. <i>El procedimiento oficial</i> ...	81
I. Competencia ...	81
II. Naturaleza del procedimiento ...	82
III. Responsabilidad del Estado por las inscripciones defec- tuosas ...	83
IV. Publicidad de los libros ...	85
§ 11. <i>La articulación formal de las fincas en el mecanismo registral</i> ...	86
I. Articulación territorial ...	86
II. El folio real... ..	86
III. Inclusión y exclusión de fincas en el folio registral ...	87
IV. El folio personal como excepción ...	88
V. Fincas exentas de registración ...	89
§ 12. <i>La ordenación interna de los libros del Registro</i> ...	89
I. Finalidad... ..	89
II. La descripción del objeto ...	91
III. La sección primera (expresión del dominio) ...	92
IV. La sección segunda (cargas y limitaciones) ...	92
V. La sección tercera (hipotecas) ...	93
VI. Los subrayados en rojo ...	94
VII. El archivo del Registro ...	94
§ 13. <i>Adquisición de la posición registral (Derecho inmobiliario formal)</i> ...	95
I. Adquisición mediante solicitud... ..	96
a) La solicitud... ..	96
b) El permiso de inscripción ...	96
c) El acuerdo formal de transmisión (Auflassung) en la adquisición del dominio. (Más detalles en el § 15 II d) ...	97
d) Inscripción previa del que otorga el permiso ...	98
e) Calificación registral (principios de consentimiento y de legalidad) ...	98

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
f) La inscripción en sí misma	101
II. Inscripciones que se practican de oficio	102
a) Intervención espontánea del Registrador	102
b) Inscripción a requerimiento de otras autoridades	103
III. Anotación preventiva	103
a) El supuesto de hecho material	103
b) Requisitos formales	104
c) Efectos de la anotación preventiva	105
d) Construcción jurídica	106
§ 14. <i>Medios de protección contra las inscripciones inexactas</i>	107
I. Motivos y casos de inexactitud	107
II. Rectificación de oficio	108
a) La rectificación obligatoria del Registro	108
b) Faltas de la oficina registral	109
III. La pretensión de rectificación	111
a) Justificación	111
b) La «pretensión» para la rectificación	111
c) Construcción de esta pretensión	112
d) Eficacia de la rectificación	113
IV. Inscripción de una «contradicción»	113
a) Requisitos	114
b) Eficacia	114
c) Relación con la prenotación	114
§ 15. <i>El valor de la posición registral (Derecho inmobiliario sustantivo)</i>	115
I. Visión de conjunto	115
II. La inscripción como presupuesto para la adquisición del derecho	116
a) Doble requisito: acuerdo e inscripción	116
b) Extinción y modificación de derechos	117
c) Excepción en las adquisiciones no jurídico-negociales	117
d) El convenio en particular	118
e) Intervalo entre el convenio y la inscripción	120
f) Interpretación de inscripciones oscuras	120
III. La inscripción determina el rango	121
a) Principio fundamental	121
b) Importancia del rango	122
c) Alteración de rango	124
d) Reserva de rango	125
IV. La confusión no extingue los derechos inscritos	126

	Páginas
V. Inmunidad de los derechos inscritos contra la prescripción.	126
§ 16. <i>Continuación. La fe pública del Registro</i> ...	127
I. La presunción del § 891	127
II. La protección del adquirente de buena fe (§ 892 s.)	128
a) Idea fundamental	128
b) ¿En qué se puede confiar?	129
c) Alcance de la protección a la buena fe	131
d) Pretensión de resarcimiento del perjudicado	132
III. Usucapión de derechos inscritos (§ 900)	133
§ 17. <i>Los llamados principios inmobiliarios</i>	135
I. El sistema inmobiliario	135
II. El principio de inscripción	136
III. El principio de consentimiento	136
IV. El principio de rango	136
V. El principio de publicidad	136
 <i>Tercera parte: LA PROPIEDAD</i>	 137
Advertencia previa	139
§ 18. <i>Concepto y contenido de la propiedad</i>	139
I. La concepción del BGB.: propiedad privada	139
a) Recorrido histórico	140
b) Doctrina; textos constitucionales	141
II. La situación de poder del propietario	141
a) La dominación de la cosa	141
1. Poder jurídico de disposición	142
2. Poder de disposición de hecho	142
3. Extensión a todas las innovaciones	142
4. Extensión a las «partes integrantes esenciales»	143
5. Extensión al espacio aéreo y al subsuelo	145
6. ¿A quién pertenecen las ruinas de una finca destruída?	145
b) El aspecto personal: exclusión de los demás	146
c) Propiedad superior e inferior	146
III. Limitaciones a la situación de poder del propietario	149
a) En el ámbito del Derecho civil	149
1. Limitación a los objetos corporales	149

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
2. Limitación en virtud de las leyes y los derechos de terceros	149
3. Aplicación de los §§ 826, 226 BGB.	149
4. Actos realizados por terceros en caso de necesidad.	150
5. Las relaciones de vecindad... ..	151
b) Procedentes del Derecho público... ..	151
c) La expropiación como la forma más enérgica de agresión	152
d) La «nivelación de cargas» como capítulo aparte	152
IV. La propiedad como deber	154
a) «La propiedad obliga» (textos constitucionales)	154
b) Aplicación especial a las fincas agrícolas y forestales	155
§ 19. <i>El Derecho de vecindad</i>	156
I. Punto de partida sociológico... ..	156
II. Fuentes y caracteres fundamentales	157
a) Casuismo legislativo	157
b) Carácter real	157
c) Influencia de la situación local	158
III. Casos principales... ..	159
a) Prevención frente a un peligro que amenaza	159
b) Problemas específicos entre colindantes	160
c) Estados de necesidad	161
§ 20. <i>Adquisición y pérdida de la propiedad sobre fincas</i>	162
I. Adquisición por negocio jurídico	162
a) Escisión respecto del negocio causal	162
b) La Auflassung... ..	163
1. Presencia de ambas partes en la oficina del Registro	163
2. Acción para exigir la emisión de la Auflassung	164
3. Inadmisibilidad de condiciones o términos... ..	164
4. Extensión a las pertenencias	164
c) Intervención oficial (autorizaciones)	165
II. Adquisición no negocial	165
a) Sucesión hereditaria	165
b) Usucapión	166
c) Ocupación de fincas sin dueño	166
d) Adjudicación en subasta forzosa	166
III. Pérdida de la propiedad	166
a) Abandono de la finca (derección)	166

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
b) Proceso provocatorio y sentencia de exclusión...	167
c) Expropiación	167
§ 21. <i>Adquisición de la propiedad sobre cosas muebles</i>	167
I. Visión de conjunto: seis casos	167
II. Adquisición por transmisión	168
a) Caso normal	168
b) Compraventa, entrega, convenio traslativo	168
c) El convenio de transmisión en particular	171
1. Como declaración de voluntad negocial	171
2. La voluntad de las partes	172
3. Especialidad del convenio	173
d) La entrega en particular	174
III. Las formas supletorias de la tradición	175
a) Brevi manu traditio (§ 929, 2)	175
b) Pacto de constitutum possessorium (§ 930)	175
c) Cesión de la pretensión reivindicatoria (§ 931)	178
IV. Adquisición de propiedad mediante tradición de un título-valor	179
V. Adquisición de una empresa industrial	180
§ 22. <i>Adquisición de propiedad por virtud de buena fe</i>	181
I. El supuesto de hecho	181
II. Ojeada histórica	182
a) Derecho romano	182
b) Derecho alemán medieval	183
c) Derecho posterior	184
III. Posición del BGB.	184
a) Principio fundamental y excepciones	184
b) Adquisición de una propiedad perfecta	185
c) Adquisición a título oneroso y a título lucrativo	185
d) Excepción a la protección de la buena fe respecto de las cosas perdidas o sustraídas	186
e) Dinero, títulos al portador y cosas subastadas	190
f) ¿En qué consiste la buena fe?	190
1. Su exclusión por la negligencia grave	190
2. No basta la confianza en las facultades dispositivas.	191
3. La buena fe en la adquisición por medio de representante	192
IV. La buena fe en las formas subrogadas de tradición	192
a) En la tradición brevi manu	193

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
b) En el <i>constitutum possessorium</i>	193
c) En la cesión de la pretensión reivindicatoria	194
V. Cargas desconocidas a favor de tercero	195
§ 23. <i>Prescripción adquisitiva de la propiedad</i>	195
I. Fundamento: el tiempo todo lo sana	195
II. Presupuestos	197
a) Posesión	197
b) Plazo (10 años)	197
c) Buena fe	198
III. Medios de defensa del antiguo propietario	199
§ 24. <i>Incorporación, confusión, especificación</i>	200
I. Ideas fundamentales	200
II. Los tres supuestos de unión real	201
a) Incorporación	201
b) Confusión y conmixción	201
c) Especificación... ..	202
III. Consideración jurídica de la unión real	202
a) Decide la cosa principal	203
1. El inmueble como cosa principal... ..	203
2. El trabajo creador como cosa principal	204
3. Propiedad sobre el documento en que consta una obligación... ..	205
b) Copropiedad entre los interesados	206
c) Los derechos de terceros quedan afectados... ..	206
d) La actividad de los interesados	206
e) Representación y auxilio	207
f) Trabajo en comunidad... ..	208
IV. Derechos de indemnización del expropiado... ..	209
§ 25. <i>Adquisición de los productos y partes integrantes</i>	210
I. Regla general	210
II. Derechos de terceros	210
III. Compensación a favor del dueño de la cosa principal	212
§ 26. <i>Ocupación</i>	212
I. Punto de partida... ..	212
II. Concepto de las cosas sin dueño	213
III. El derecho de aprehensión	215
IV. Limitaciones de la ocupación	216

§ 27. <i>El derecho en los animales, y, particularmente, los derechos de caza y pesca</i>	217
I. Diversas categorías de animales	217
a) Animales salvajes.....	218
b) Animales salvajes capturados	218
c) Animales amansados	219
d) Animales mansos.....	219
e) Abejas	219
f) Palomas	220
II. El Derecho de caza	220
a) Derecho del Reich y Derechos particulares	220
b) El problema de la propiedad	222
c) Derecho de caza y derecho al ejercicio de la caza ...	222
d) Comunidades de caza	222
e) Arrendamiento del derecho de caza	223
f) Contenido del derecho de caza	224
g) Daños producidos por la caza	225
III. El Derecho de pesca.....	226
a) Su vinculación a la propiedad sobre las aguas.....	227
b) Derechos de pesca antiguos	227
c) Modernas comunidades de pesca.....	227
d) Contenido del derecho de pesca	228
e) Arrendamiento	228
f) Colisión con aprovechamientos industriales.....	229
g) Prescripciones administrativas de control	229
§ 28. <i>El hallazgo</i>	229
I. Fundamento	229
II. Deber y recompensa del inventor.....	230
a) El hallazgo obliga	231
b) El hallazgo recompensa.....	232
III. Casos especiales	233
a) El hallazgo en sitio público o en lugares de tráfico ...	233
b) El hallazgo del tesoro	234
§ 29. <i>Las pretensiones derivadas de la propiedad</i>	235
I. Principios fundamentales	235
II. La pretensión reivindicatoria	236
a) Finalidad.....	236
b) Presupuestos	237
1. Del lado activo.....	237

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
2. Del lado pasivo	239
3. Pretensiones contra los poseedores mediatos e inmediatos	239
4. El objeto litigioso	241
c) La oposición del demandado	241
1. Derecho propio a la posesión	241
2. Derecho del causante a la posesión	242
3. Derecho a la posesión frente a un propietario anterior	242
4. Derecho de retención en virtud de impensas	243
III. Las utilidades producidas entre tanto por la cosa	243
a) El poseedor de buena fe, antes de comenzar el proceso	244
b) El poseedor de buena fe, después de comenzar el proceso	245
c) El poseedor de mala fe	245
d) Mala fe cualificada	246
IV. Resarcimiento de daños a causa de deterioros	246
a) El poseedor de buena fe, antes de comenzar el proceso	248
b) El poseedor de buena fe, después de comenzar el proceso	248
c) El poseedor de mala fe	248
V. Pretensiones contrarias del poseedor por causa de impensas	249
a) Impensas necesarias	249
b) Impensas útiles	250
c) Las demás impensas, en especial las de lujo	250
d) Medios para la realización práctica	251
VI. La acción defensiva del § 1004 (actio negatoria)	253
VII. Otros medios de protección del propietario	256
a) Derivados de su posición como propietario	256
b) Derivados de su situación posesoria	257
c) La pretensión del § 1007	257
d) Pretensiones adyacentes de índole jurídico-obligacional	260
VIII. Protección de Derecho público	260
a) Protección jurídico-penal	260
b) Protección del Derecho de policía	260
c) Protección a través de la socialización	261
d) Protección jurídico-internacional	261

	Páginas
§ 30. <i>Copropiedad</i>	262
I. Supuestos de hecho	262
II. La «copropiedad» del libro tercero	262
III. La «propiedad en mano común» del BGB.	265
IV. Otras formas de coparticipación	266
a) La propiedad fiduciaria	266
b) Propiedad escalonada (propiedad superior e inferior)... .. .	267
c) Propiedad socializada	267
V. Propiedad del pueblo	267
§ 31. <i>La expropiación</i>	269
I. Historia	269
II. Fundamentos jurídico-constitucionales	270
a) Ley fundamental de la zona occidental	270
b) Constitución oriental	270
c) Leyes especiales complementarias	271
III. Naturaleza jurídica de la expropiación y diferencias con otros conceptos jurídicos	271
a) Naturaleza de la expropiación	272
b) Concepto de la «incautación»	272
c) La confiscación	273
d) Aplicación extensiva de los tres conceptos	274
IV. La indemnización	275
a) Cuantía de la indemnización	275
b) Cómputo de los beneficios simultáneamente obteni- dos (<i>compensatio lucri cum damno</i>)	276
c) Forma del resarcimiento	277
d) Reparto de la indemnización	277
e) Resolución judicial	277
V. Eficacia internacional e interzonal de la expropiación	278
VI. Restitución	279
§ 32. <i>Derecho de colonización</i>	283
I. El valor del suelo	283
II. Reforma agraria	284
a) Concepto e historia	284
b) Objetivos	285
c) Defensa frente al peligro de disgregación de la tie- rra	286
d) La redistribución (<i>depuración de la tierra</i>)	287
III. El Derecho de colonización	288

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
a) Visión de conjunto	288
b) La antigua legislación colonizadora	290
c) La ley n.º 45 del Consejo de control (KRG)	292
d) Haciendas vinculadas (en especial ordenanza británica de haciendas agrícolas)	293
IV. La protección de los arrendamientos rústicos	295
a) Punto de partida	295
b) Líneas generales de la ordenanza de protección de los arrendamientos rústicos (RPSchO.)	296
c) Los pequeños huertos familiares	298
V. El Derecho relativo a los patrimonios familiares	300
a) Ideas capitales	300
b) La fundación del patrimonio familiar	302
c) La posición jurídica del concedente	304
d) La posición jurídica del beneficiario	306
VI. El derecho de superficie hereditario	308
a) Concepto	308
b) Constitución y administración	311
c) Pignoración	314
VII. La propiedad de casas por pisos	314
VIII. El arrendamiento hereditario	316
§ 33. <i>Propiedad minera</i>	317
I. Naturaleza	317
a) Ideas generales e historia	317
b) Situación jurídico-real	318
c) Evolución legislativa	319
II. Principios dogmáticos fundamentales	321
a) La «propiedad minera»	321
b) Delimitación	322
III. Notas particulares	323
a) La adquisición de la propiedad minera	323
b) El contenido de la propiedad minera	324
c) La indemnización al propietario del suelo	325
d) Los sindicatos mineros	325
§ 34. <i>El Derecho relativo a las aguas y caminos</i>	325
I. Derecho de aguas	325
a) Generalidades	325
b) Clasificación de las aguas	328
c) La propiedad de las corrientes de agua	329

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
d) El aprovechamiento común de las aguas	331
e) Concesión de derechos de aprovechamiento de aguas...	331
f) Asociaciones de aguas	332
g) Registros de aguas	332
II. Derecho de caminos	333
a) Caminos privados	333
b) Caminos públicos	333
c) Calles de las ciudades	335
d) Autopistas	335
<i>Cuarta parte: LOS DERECHOS REALES LIMITADOS</i>	337
§ 35. <i>Visión de conjunto</i>	339
I. Contraposición respecto de la propiedad	339
II. Participación de las cosas muebles y de las fincas	339
III. Derechos sobre la sustancia y derechos sobre el valor ...	340
IV. La transición hacia las relaciones jurídico-obligacionales (arrendamientos rústicos y urbanos)	341
V. Plan expositivo	342
<i>Capítulo I: LAS SERVIDUMBRES</i>	343
§ 36. <i>Naturaleza y clases</i>	343
I. Tres tipos: servidumbres prediales, usufructo, servidum- bres personales limitadas	343
II. Naturaleza jurídica	344
III. Coexistencia de una servidumbre con otros derechos sobre la misma cosa	345
§ 37. <i>Las servidumbres prediales</i>	346
I. Su existencia real	346
II. Su fisonomía jurídica	348
III. Contenido económico	349
IV. Ejercicio	350
V. Servidumbre predial de propietario	350
§ 38. <i>El usufructo</i>	351
I. Punto de partida: sustancia y provecho	351

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
II. Desplazamiento del usufructo por otras formas de aprovechamiento	352
a) Relaciones de aprovechamiento jurídico-obligacionales.	353
b) Relaciones de aprovechamiento jurídico-familiares y de Derecho sucesorio	353
c) Relaciones de aprovechamiento en el Derecho de patentes (licencia de explotación)	355
d) Significación mediata del usufructo	355
III. Dogmática	355
a) Naturaleza personalísima del usufructo	355
b) Preceptos especiales para las personas jurídicas	356
c) Constitución y extinción del usufructo	356
d) La posición jurídico-real del usufructuario	357
e) Relaciones obligacionales entre el usufructuario y el propietario	360
IV. Supuestos especiales	362
a) Usufructo de cosas consumibles	362
b) Usufructo de derechos	362
c) Usufructo de un patrimonio	364
d) Usufructo de una empresa	366
§ 39. <i>Las servidumbres personales limitadas</i>	366
I. Introducción	366
II. Configuración jurídica	367
a) Contenido	367
b) Vinculación a una persona determinada	368
c) El derecho real de habitación	368
 <i>Capítulo II: DERECHOS DE COMPRA PREFERENTE Y RETROCOMPRA</i>	 370
§ 40. <i>El derecho real de compra preferente</i>	370
I. Concepto del derecho de compra preferente	370
II. Conversación en derecho real	372
III. Limitaciones	373
a) Sólo actúa en la compraventa	373
b) No en la transmisión hereditaria	373
c) Ni en la ejecución forzosa	373
d) Excepción a estas limitaciones en el Derecho de colonización	374

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
IV. Desenvolvimiento del derecho	374
a) Constitución	374
b) Eficacia	374
c) Desarrollo	374
d) Extinción	375
§ 41. <i>Derecho real de retrocompra</i>	376
I. Caracterización	376
II. Situación legislativa	376
III. Configuración jurídica	377
 <i>Capítulo III: CARGAS REALES</i>	 379
§ 42. <i>La carga real</i>	379
I. Concepto	379
a) Gravamen de una finca	379
b) Ojeada histórica	379
c) Comparación con otras figuras (servidumbres prediales y renta inmobiliaria)	380
II. Peculiaridades	381
a) La titularidad	382
b) La obligación	382
c) La realización del deber de prestar	382
d) Redimibilidad de la carga real	382
e) División de la finca gravada	382
f) División de la finca titular	383
 <i>Capítulo IV: EL DERECHO DE HIPOTECA</i>	 384
Advertencia preliminar	384
§ 43. <i>Importancia económica del crédito inmobiliario</i>	385
I. Visión de conjunto acerca de la naturaleza del crédito	385
a) Bilateralidad de la relación (acreedor y deudor)	385
b) Medios de garantía	385
1. Crédito personal y crédito real	385
2. Crédito mobiliario y crédito inmobiliario	386
II. La necesidad de crédito por parte del propietario del inmueble	387
a) En la propiedad urbana	388

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
b) En la propiedad rústica	389
III. La colocación de capitales por parte del hipotecario	390
a) Oscilaciones en la tendencia del capital	391
b) Tipos de prestamistas	391
c) Seguridad de la hipoteca	392
d) Rentabilidad de la hipoteca	393
e) Hipotecas aptas para la inversión de caudales de tu- telados	393
f) La hipoteca como objeto de tráfico	394
IV. Sobresaturación hipotecaria, desgravación, límites de en- deudamiento	394
a) Sobresaturación	394
b) Medidas de desgravación	395
c) Prohibiciones de gravar	397
d) Influencia de la desvalorización del dinero en la car- ga de las deudas	398
V. Hipotecas de valor estable (cláusula valor-oro, etc.)	399
VI. Concentración del tráfico hipotecario en instituciones de crédito, públicas y privadas	400
a) Visión de conjunto	400
b) La cédula hipotecaria como medio de procurarse di- nero	401
c) Las Cajas rurales	402
d) Los Bancos hipotecarios	404
e) El Banco de Rentas agrario de la Bizona	406
f) Otros ejemplos	406
§ 44. <i>Objeto y constitución de la hipoteca</i>	407
I. El objeto de la responsabilidad hipotecaria	407
a) La finca	407
b) Alteración de la sustancia de la finca a consecuencia de su explotación económica (§§ 1120 ss.)	408
c) Extensión de la hipoteca a las pertenencias	409
d) Extensión de la hipoteca a las rentas y alquileres (§§ 1123 ss.)	410
e) Extensión de la hipoteca a las indemnizaciones por seguro y otros subrogados (§§ 1127 ss.)	411
f) Hipoteca sobre fincas con daños de guerra (fincas des- truídas, hipoteca de ruinas)	413
II. El proceso de constitución de la hipoteca	414
a) El crédito que se ha de garantizar	414

	Páginas
b) Papel de las partes (separación entre el deudor personal y el propietario de la finca)	415
c) Los elementos constitutivos, convenio e inscripción ...	415
d) Otras causas de constitución de la hipoteca (hipoteca legal, hipoteca judicial)	417
§ 45. <i>Eficacia y ejecución de la hipoteca</i>	418
I. Sumisión de la finca a la hipoteca	418
a) Esta sumisión es de carácter real... ..	418
1. Todos deben acatarla	418
2. Presunción de existencia y protección a la buena fe	418
3. Protección por acciones reales	419
4. Posición del propietario; ulterior enajenación de la finca	419
5. Modo de liberarse de acreedores hipotecarios desconocidos	420
b) La sumisión es condicional	421
1. En la constitución	421
2. En la ulterior alteración del crédito garantizado...	421
3. Excepciones nacidas de la obligación personal ...	422
4. El crédito cambia de titular	422
5. Extinción del crédito	422
c) Dualidad de acciones	423
d) Moratorias, ayuda contractual	424
II. Actos de disposición sobre la hipoteca	425
a) Cesión de la hipoteca a un nuevo acreedor	425
b) Adjudicación judicial de la hipoteca a los acreedores del acreedor hipotecario	426
c) Transmisión de la hipoteca por ministerio de la ley...	426
d) División de la hipoteca	427
e) Pignoración de la hipoteca	427
III. La ejecución contra la finca hipotecada	428
a) Líneas generales del procedimiento ejecutivo	428
b) Excepciones que pueden oponer el propietario de la finca o los terceros (acreedores hipotecarios posteriores)	429
c) Culminación del proceso ejecutivo	431
1. Finalidad	431

2. La subasta forzosa en particular (sistemas de extinción de gravámenes y de asunción de gravámenes)	431
3. La adjudicación en la subasta	433
d) Debilitamiento y atenuación de este régimen	433
§ 46. <i>Especies y subespecies de la hipoteca</i>	433
I. Idea general	433
II. Hipoteca de cédula e hipoteca registral	434
a) Como aparecen	434
b) La situación jurídica	436
1. Constitución de la hipoteca en ambas formas... ..	436
2. Realización de la hipoteca	436
3. Cesión	437
4. Situación después de efectuado el pago	437
c) Tratamiento registral de la cédula	438
d) Extravío de cédulas de hipoteca (declaración de caducidad)	438
III. Hipoteca de tráfico e hipoteca de seguridad	439
a) Contraposición de ambos tipos	439
b) Finalidad y aplicaciones de una y otra formas	441
c) La hipoteca de máximo (§ 1190)	443
d) Hipoteca en garantía de deudas representadas por títulos al portador (§§ 1187 ss.)	445
IV. La hipoteca de amortización progresiva	446
a) Naturaleza	446
b) Campo de acción	447
c) Situación jurídica que crean	448
V. Hipoteca solidaria (§§ 1132, 1172 ss. 1181 II)	449
a) Fundamentación dogmática	449
b) Facultades del acreedor	450
c) Caso en que las fincas hipotecadas pertenezcan a distintos propietarios	451
d) División de una finca hipotecada en dos partes, una situada en Alemania y otra en el extranjero	452
VI. Hipoteca de propietario, deuda inmobiliaria de propietario	453
a) Su significación	453
1. Idea de sustantividad de la hipoteca respecto de la propiedad sobre la finca	453

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
2. Obstáculo al avance de los acreedores hipotecarios posteriores	454
3. Consecuencias jurídicas de la sustantividad... ..	454
b) Los casos concretos de hipoteca de propietario	456
1. Extinción del crédito personal	456
2. Renuncia del acreedor a la hipoteca (§ 1168)	456
3. Procedimiento liberatorio contra el anterior acreedor hipotecario (§ 1170 II)	456
4. Constitución de la hipoteca antes del nacimiento del crédito	456
5. ¿Hipoteca de propietario en reserva?	457
c) La transformación de la hipoteca de propietario en deuda inmobiliaria (§ 1177)	457
1. Idea madre: no hay hipoteca sin crédito	457
2. Adquisición vestida de crédito y desnuda de crédito	458
3. Escasa diferencia práctica de ambos casos	458
4. Transformación en hipoteca de una inicial deuda inmobiliaria de propietario	459
VII. Relaciones entre las diversas formas de hipotecas	459
§ 47. <i>Deuda inmobiliaria y renta inmobiliaria</i>	460
I. La deuda inmobiliaria (§§ 1191 a 1198)	460
a) Origen histórico y discusiones en torno a ella	460
b) Su naturaleza: comparación con la hipoteca	462
c) Tratamiento jurídico	462
1. Se parte del de la hipoteca	462
2. Normas legales complementarias	463
3. Contraposición con la hipoteca a causa de la inexistencia de un «crédito personal»	463
4. La deuda inmobiliaria de propietario	464
5. La deuda inmobiliaria al portador (§ 1195)	465
II. La renta inmobiliaria (§§ 1199 a 1203)	465
a) Idea fundamental	465
b) Configuración jurídica	465
1. Asimilación a la deuda inmobiliaria	465
2. Aproximación a la carga real	466
3. Redención de la renta inmobiliaria	466
§ 48. <i>La hipoteca en relación con la conversión monetaria y la nivelación de cargas</i>	467

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
I. Principio general de conversión al 10/1	468
II. Participación, en principio, de la hipoteca en la conversión monetaria	468
III. Inclusión de la hipoteca en la política de nivelación de cargas	469
IV. Casos especiales	471
a) La hipoteca de amortización	471
b) La hipoteca de máximo	471
c) Cláusulas de estabilización	472
d) La deuda inmobiliaria de propietario	472
e) La hipoteca en garantía del precio aplazado	473
V. Conflictos en materia de hipotecas entre las zonas oriental y occidental	473
 <i>Capítulo V: LA PRENDA SOBRE COSAS MUEBLES</i>	 476
§ 49. <i>Elementos fundamentales</i>	476
I. Punto de partida	476
a) Articulación de la prenda en el sistema del crédito privado	477
1. Crédito mobiliario y crédito inmobiliario	477
2. El derecho de prenda en la vida económica	477
3. Establecimientos profesionales de crédito sobre prendas	478
4. Casos especiales en Derecho mercantil	479
b) Articulación en la dogmática del BGB. Paralelismo con el usufructo	479
c) Articulación en el sistema general del Derecho	480
1. Prenda constituida por negocio jurídico	480
2. Prenda legal	481
3. Prenda judicial	481
II. La naturaleza accesoria del derecho de prenda	481
a) El crédito que se ha de asegurar	482
b) El carácter rigurosamente accesorio	482
c) ¿Se puede perseguir el patrimonio restante del deudor?	484
III. Elementos personales	484
a) Deudor personal y pignorante	484
b) Pignorante y propietario	485
c) Resumen: cuatro personas	486

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
§ 50. <i>La pignoración</i>	486
I. La constitución de la prenda	486
a) Eliminación del <i>constitutum possessorium</i>	487
b) Constitución por cesión de la posesión mediata	487
c) Coposesión; entrega a un fiduciario	488
II. La situación, en cuanto al derecho real, en el desarrollo ulterior de la prenda	488
a) La posesión sigue siendo el fundamento	489
b) Extensión del derecho de prenda; anticresis	489
c) Concurrencia con otros acreedores; concurso	491
d) Defensa contra terceros por medio de acciones reales.	492
e) Posición del propietario	492
III. Relación obligatoria «legal» entre el acreedor prendario y el pignorante	492
a) Obligaciones del acreedor pignoraticio	493
b) Obligaciones del pignorante	494
c) Normas generales del Derecho de obligaciones	494
§ 51. <i>La ejecución de la prenda</i>	495
I. Idea general	495
a) Facultad de agresión del acreedor	495
b) Posibilidades de defensa del deudor (pignorante)	495
II. Requisitos necesarios para la ejecución de la prenda	497
a) Vencimiento de la prenda	497
b) No es necesario un título ejecutivo	497
c) Conversión en deuda de dinero	498
III. Procedimiento para realizar la prenda	498
a) Subasta pública	498
b) Detalles de la subasta	499
IV. La nueva situación jurídica	500
a) Presupuesto: enajenación «legal»	500
b) La propiedad de la prenda después de la enajenación.	501
c) Extinción del crédito asegurado	502
d) Responsabilidad por vicios de la cosa	502
§ 52. <i>Prendas especiales</i>	503
I. Prenda de buques	503
a) Posición jurídica de los buques en general	503
b) El procedimiento en el Registro de buques (Derecho formal del Registro de buques)	505

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	Páginas
c) Situación jurídica de los buques inscritos (Derecho material del Registro de buques)	506
1. Adquisición y pérdida de derechos sobre buques inscritos	506
2. Importante excepción para los buques de navegación marítima	506
3. Relación de prioridad	506
4. Presunción de existencia y protección a la buena fe.	506
5. Imprescriptibilidad, usucapión tabular	507
6. Schiffspart (copropiedad)	507
d) La hipoteca naval	507
1. Sólo se admite como hipoteca de seguridad	507
2. Su desarrollo, desde el nacimiento hasta la extinción	508
3. No cabe deuda inmobiliaria de propietario	508
4. Bancos hipotecarios navales	509
e) Usufructo sobre buques	509
II. La prenda sobre derechos	509
a) Concepto	509
b) Constitución y publicación	511
c) Desarrollo	513
1. Pensamiento fundamental	513
2. Falta de base posesoria	514
3. Realización de la prenda	514
4. Estudio especial de la pignoración de créditos y de la realización de tal prenda	514
5. Pignoración de créditos incorporados a títulos-valores	517
III. La prenda sobre conjuntos patrimoniales (existencias de un almacén, créditos en contabilidad, empresas, etc.).	517
§ 53. <i>Otros medios de garantía fuera de la prenda manual</i>	520
I. Advertencia previa; el crédito de manufacturación	520
II. El pacto de reserva de dominio	521
a) Riesgos que envuelve para el propietario y peticiones de reforma	522
b) Ampliación de la reserva más allá del negocio concreto en el que fué establecida	524
III. La transmisión en garantía	525
a) Valor práctico	525
b) El problema de su validez	527

ÍNDICE GENERAL DE MATERIAS

	<u>Páginas</u>
c) La situación jurídica en concreto	527
IV. La llamada hipoteca mobiliaria (prenda registral)	529
APENDICE	531
Anexo I: Modelo de folio registral	531
Anexo II: Modelo de cédula de hipoteca	542
Indice de textos legales	545
Indice alfabético de conceptos	563