

# DERECHO

DE

# COSAS

POR

MARTÍN WOLFF †

*DÉCIMA REVISIÓN*

POR

MARTIN WOLFF †

Profesor que fue en la Universidad de Berlín

Y

LUDWIG RAISER

Profesor en la Universidad de Tübingen

Traducción española con anotaciones de

BLAS PÉREZ GONZÁLEZ

Catedrático de Derecho civil

Y

JOSÉ ALGUER †

Catedrático que fue de Derecho civil

**Volumen segundo**

**GRAVÁMENES**

*TERCERA EDICIÓN*

al cuidado de

JOSÉ PUIG BRUTAU

Del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona



---

BOSCH, CASA EDITORIAL - Urgel, 51 bis - BARCELONA

0033

# ÍNDICE

	<u>Págs.</u>
ADVERTENCIA PRELIMINAR . . . . .	V
ÍNDICE . . . . .	VII
ÍNDICE DE ABREVIATURAS . . . . .	XV

## CAPÍTULO CUARTO

### LOS GRAVÁMENES

#### TÍTULO PRIMERO

##### SUPERFICIE

§ 104. . . . .	1
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	13

#### TÍTULO SEGUNDO

##### SERVIDUMBRES

§ 105. <i>Generalidades</i> . . . . .	23
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	25

##### I. SERVIDUMBRES PREDIALES.

§ 106. Supuestos y contenido . . . . .	27
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	36
§ 107. La servidumbre predial en su relación con la propiedad . . . . .	41
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	43
§ 108. Constitución, modificación y extinción de las servidumbres prediales . . . . .	44
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	51
§ 109. Protección de las servidumbres prediales . . . . .	57
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	59
§ 110. Principales especies de servidumbres prediales . . . . .	59
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	61
§ 111. Disposiciones transitorias. Derecho internacional privado . . . . .	62
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	63

	<u>Págs.</u>
II. SERVIDUMBRES PERSONALES LIMITADAS.	
§ 112. Generalidades . . . . .	64
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	67
§ 113. El derecho de habitación en particular . . . . .	69
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	72
III. DERECHOS A LA HABITACIÓN Y AL DISFRUTE PERMANENTES.	
§ 113 a. . . . .	74
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	78
IV. USUFRUCTO.	
§ 114. Generalidades . . . . .	78
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	81
1. EL USUFRUCTO SOBRE COSAS.	
§ 115. Nacimiento del usufructo . . . . .	83
CONTENIDO DEL USUFRUCTO.	
§ 116. El derecho de señorío del usufructuario . . . . .	85
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	89
§ 117. La relación legal obligatoria entre usufructuario y propietario . . . . .	90
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	99
§ 118. Transmisión, extinción y protección del usufructo . . . . .	103
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	109
§ 119. El usufructo sobre cuotas de cosas. El usufructo impropio . . . . .	111
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	113
2. EL USUFRUCTO SOBRE DERECHOS.	
§ 120. Generalidades . . . . .	114
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	119
§ 121. Contenido del usufructo sobre créditos . . . . .	121
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	124
§ 122. El usufructo sobre valores . . . . .	127
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	128
3. EL USUFRUCTO SOBRE UN PATRIMONIO Y SOBRE UNA HERENCIA.	
§ 123. Concesión y contenido en general . . . . .	129
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	131
§ 124. Las deudas del concedente . . . . .	132
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	137
4. DISPOSICIONES TRANSITORIAS. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO.	
§ 125. . . . .	139
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	141

## TÍTULO TERCERO

## DERECHOS REALES DE TANTEO Y DE RETRACTO

	<u>Págs.</u>
§ 126. El derecho real de tanteo . . . . .	141
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	152
§ 126 a. El derecho real de retracto . . . . .	157
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	158

## TÍTULO CUARTO

## CARGAS REALES

§ 127. Concepto, especies, historia . . . . .	159
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	163
§ 128. Relaciones jurídicas . . . . .	165
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	172

## TÍTULO QUINTO

## DERECHOS REALES DE GARANTÍA

## I. GENERALIDADES.

§ 129. Concepto e historia de los derechos reales de garantía . . . . .	175
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	181
§ 130. Clases de derechos reales de garantía . . . . .	182
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	187
§ 131. Esencia del derecho de garantía . . . . .	189
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	195

## II. DERECHOS DE GARANTÍA SOBRE INMUEBLES.

§ 132. La hipoteca y la deuda inmobiliaria en general . . . . .	196
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	201
1. LA HIPOTECA DE TRÁFICO.	
§ 133. Constitución de la hipoteca de tráfico . . . . .	202
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	211
§ 134. El crédito asegurado por la hipoteca . . . . .	214
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	218
§ 135. Objeto de la hipoteca . . . . .	221
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	237
§ 136. División, transmisión y gravamen de la hipoteca . . . . .	241
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	245
§ 137. Las presunciones y la fe pública del registro respecto a la hipoteca. Rectificación y contradicción . . . . .	248
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	255

DERECHOS DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.		<u>Págs.</u>
§ 138.	a) Antes del vencimiento de la hipoteca . . . . .	257
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	262
§ 139.	b) Después del vencimiento: ejercicio del derecho a realizar el valor de la finca . . . . .	264
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	269
§ 140.	Satisfacción del acreedor . . . . .	272
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	279
§ 141.	Extinción de la hipoteca . . . . .	283
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	285
§ 142.	La cédula hipotecaria . . . . .	286
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	296
LA HIPOTECA Y EL DERECHO DE GARANTÍA DE PROPIETARIO. (LA HIPOTECA DE PROPIETARIO Y LA DEUDA INMOBILIARIA DE PROPIETARIO.)		
§ 143.	Historia . . . . .	297
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	300
§ 144.	Transformación de una hipoteca ajena en un derecho de garantía de propietario . . . . .	301
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	308
§ 145.	La deuda inmobiliaria y la hipoteca que pertenecen desde su origen al propietario . . . . .	308
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	312
§ 146.	Contenido de la deuda inmobiliaria de propietario y de la hipoteca de propietario. Actos de disposición sobre las mismas . . . . .	313
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	320
§ 147.	Naturaleza jurídica de la hipoteca de propietario y de la deuda inmobiliaria de propietario . . . . .	320
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	323
§ 148.	La hipoteca solidaria . . . . .	323
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	333
§ 149.	La hipoteca en cuanto a los créditos accesorios . . . . .	338
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	341
§ 150.	La hipoteca de amortización . . . . .	343
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	348
2. LA HIPOTECA DE SEGURIDAD.		
§ 151.	Principios fundamentales . . . . .	349
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	355
§ 152.	La hipoteca en garantía de títulos de crédito al portador o a la orden . . . . .	360
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	364
§ 153.	La hipoteca de máximo . . . . .	366
	<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	373

	Págs.
3. LA DEUDA INMOBILIARIA.	
§ 154. Principios generales . . . . .	374
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	378
§ 155. La deuda inmobiliaria al portador . . . . .	379
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	380
§ 156. Deuda inmobiliaria ajena y deuda inmobiliaria de pro- pietario . . . . .	381
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	385
4. LA DEUDA DE RENTA.	
§ 157. . . . .	386
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	389

## APÉNDICE I

§ 157 a. Instituciones de crédito inmobiliario . . . . .	390
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	394

## APÉNDICE II

LOS EFECTOS DE LA DEVALUACIÓN Y DE LA REFORMA MONETARIA  
SOBRE LOS DERECHOS DE GARANTÍA INMOBILIARIA.

§ 157 b. Visión de conjunto . . . . .	394
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	400
§ 157 c. Conversión en Deutsche Mark de los derechos de garantía inmobiliaria y el impuesto de beneficio de hipotecas . . . . .	400
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	408
§ 158. 5. DISPOSICIONES TRANSITORIAS. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO . . . . .	408
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	410

## III. DERECHO DE PRENDA SOBRE COSAS MUEBLES Y DERECHOS.

## 1. LA PRENDA SOBRE COSAS MUEBLES.

§ 159. Generalidades . . . . .	410
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	413
§ 160. Clases de prenda . . . . .	415
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	420
§ 161. El objeto de la prenda . . . . .	424
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	427

	<u>Págs.</u>
§ 162. El crédito pignoraticio . . . . .	428
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	431
§ 163. Nacimiento del derecho de prenda . . . . .	434
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	442
§ 164. Contenido de la prenda convencional. a) Las relaciones jurí- dicas antes del vencimiento de la prenda . . . . .	444
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	448
§ 165. b) Después del vencimiento de la prenda . . . . .	449
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	453
§ 166. Examen especial de la venta y de la enajenación de la pren- da. a) La venta privada legalmente regulada . . . . .	455
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	465
§ 167. b) Venta según las normas de la ejecución forzosa . . . . .	468
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	472
§ 168. c) Desviaciones permitidas . . . . .	473
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	474
§ 169. Contenido de los derechos legales de prenda y del derecho de prenda de embargo . . . . .	475
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	475
§ 170. Transmisión y gravamen del derecho de prenda . . . . .	476
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	478
§ 171. Extinción del derecho de prenda. Restitución de la prenda . . . . .	479
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	484
§ 172. El derecho de prenda en concurrencia con otros derechos . . . . .	486
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	490
§ 173. Derecho de prenda sobre dinero. Derecho de prenda sobre cuotas . . . . .	493
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	496
§ 174. El derecho de prenda del prestamista profesional . . . . .	497
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	498
2. DERECHO DE PRENDA SOBRE DERECHOS.	
§ 175. Generalidades . . . . .	498
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	507
§ 176. Contenido del derecho de prenda sobre créditos . . . . .	510
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	514
§ 177. El derecho de prenda sobre valores . . . . .	516
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	519
3. DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO . . . . .	
§ 178. . . . .	520
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	521
IV. DERECHOS DE GARANTÍA SIMILARES A LA PRENDA.	
§ 179. Conceptos fundamentales . . . . .	521
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	530
§ 180. La transmisión fiduciaria de seguridad . . . . .	533
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	542

## CAPÍTULO QUINTO

## DERECHOS SOBRE BUQUES Y CONSTRUCCIONES NAVALES

	<u>Págs.</u>
§ 181. Generalidades . . . . .	547
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	549
§ 182. Adquisición y pérdida de la propiedad de buques . . . . .	550
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	552
§ 183. Usufructo de buques . . . . .	553
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	554
§ 184. Derechos de prenda sobre buques . . . . .	554
<i>Notas de adaptación</i> . . . . .	556
<i>Índice de las disposiciones legales alemanas</i> . . . . .	559
<i>Índice de los artículos del Código civil español, Ley hipotecaria y Reglamento hipotecario, citados en las notas de los traductores</i> . . . . .	567
<i>Índice alfabético de materias</i> . . . . .	571