

CARLOS LASARTE ÁLVAREZ

Catedrático de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (Madrid)
Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación
Presidente del Instituto de Desarrollo y Análisis del Derecho
de Familia en España (IDADFE)

COMPENDIO DE DERECHOS REALES

DERECHOS REALES E HIPOTECARIO

QUINTA EDICIÓN

Actualizada con la colaboración de

Ángel M. Mariño de Andrés
Profesor Titular de Derecho Civil
y

Carmen Núñez Muñiz
Profesora Contratada Doctora



Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2016

ÍNDICE

	Pág.
ABREVIATURAS	XXV
PRÓLOGO	XXIX
SEMBLANZA DEL PROF. CARLOS LASARTE	XXXI

CAPÍTULO 1

EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. EL FENÓMENO DE LA APROPIACIÓN PRIVADA Y SU REGULACIÓN JURÍDICA.....	1
1.1. El pretendido carácter absoluto de la propiedad	1
1.2. Planteamiento político y formulación técnica.....	2
1.3. La cuestión de los límites y las limitaciones de la propiedad	2
2. LÍNEAS MAESTRAS DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL: PROPIEDAD Y «PROPIEDADES ESPECIALES» Y PLURALISMO DE LA PROPIEDAD.....	3
2.1. La formulación de la consideración pluralista de la propiedad	3
2.2. Significado y alcance del pluralismo de la propiedad privada.....	4
3. EL PODER O LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN	4
3.1. La facultad de cerrar o cercar las heredades: el deslinde	5
3.2. Referencia al <i>ius usus inoqui</i>	6
4. LA FACULTAD DE GOCE	6
4.1. Goce y disfrute	6
4.2. Atribución y adquisición de los frutos	8
A) La denominada «accesión discreta».....	8
B) Percepción de los frutos	9
C) La transmisión del <i>ius fruendi</i>	9
4.3. La extensión del dominio en sentido vertical.....	9
5. LÍMITES Y LIMITACIONES AL PODER DE GOCE: UTILIDAD PÚBLICA Y UTILIDAD PRIVADA	10
5.1. Las relaciones de vecindad.....	10
A) La insuficiente regulación del Código Civil.....	11
B) La caracterización legal de servidumbres	11
C) El planteamiento actual de las relaciones de vecindad y la responsabilidad por las inmisiones	12
6. LA MEDIANERÍA.....	12
7. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	13
7.1. La realización de actos dispositivos.....	13
7.2. La disposición como facultad integrada en el derecho subjetivo.....	13
8. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER.....	14

	Pág.
8.1. Las prohibiciones legales de disponer.....	14
8.2. Las prohibiciones voluntarias de disponer.....	15
A) Los actos a título gratuito y las prohibiciones de disponer.....	15
B) Las prohibiciones de disponer en los actos a título oneroso.....	15
8.3. Las denominadas prohibiciones judiciales y administrativas de disponer.....	15
9. LOS LÍMITES INTRÍNSECOS O INSTITUCIONALES DE LA PROPIEDAD.....	16
9.1. La teoría de los actos de emulación.....	16
9.2. El abuso del derecho.....	17
A) La construcción jurisprudencial del principio.....	17
B) La formulación legal de la prohibición del abuso del derecho.....	18
C) Expansión y retroceso del abuso del derecho.....	19
9.3. La función social de la propiedad.....	20
A) El reconocimiento constitucional de la propiedad privada delimitada por la función social.....	20
B) La falta de reconocimiento de la propiedad como derecho fundamental.....	21
C) La función social de la propiedad como concepto jurídico indeterminado.....	21
10. EL CONTENIDO ESENCIAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA.....	22
11. REFERENCIA A LAS PROPIEDADES RÚSTICA Y URBANA.....	23
11.1. La propiedad rústica.....	23
11.2. La propiedad urbana.....	25

CAPÍTULO 2

LAS LLAMADAS PROPIEDADES ESPECIALES

1. LAS PROPIEDADES ESPECIALES EN GENERAL.....	27
1.1. Introducción.....	27
1.2. La categoría de las propiedades especiales en el momento codificador: Ley de Bases y Código Civil.....	28
1.3. Las Leyes especiales reguladoras de la materia.....	29
1.4. La heterogeneidad de supuestos integrados en la categoría legal.....	30
1.5. Las categorías de bienes.....	31
2. RECAPITULACIÓN SOBRE LOS RECURSOS NATURALES Y LA CATEGORÍA DE LAS PROPIEDADES ESPECIALES.....	33
3. PREMISA SOBRE LAS PROPIEDADES INTELECTUAL E INDUSTRIAL.....	34
4. LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	34
4.1. Contenido de la propiedad intelectual.....	35
A) Aspectos patrimoniales.....	35
B) Aspectos morales.....	36
4.2. Temporalidad del derecho de autor.....	36

CAPÍTULO 3

LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. COMUNIDAD Y COPROPIEDAD.....	37
2. LAS LLAMADAS COMUNIDADES «ROMANA» Y «GERMÁNICA» Y LA PROPIEDAD DIVIDIDA.....	37
2.1. Las características diferenciales de las comunidades romana y germánica.....	37
2.2. La relativa intrascendencia de la contraposición.....	38
2.3. La denominada propiedad dividida.....	39
3. LA COPROPIEDAD POR CUOTAS.....	39
4. FACULTADES Y DEBERES DE LOS CONDUEÑOS RESPECTO DE LA COSA COMÚN.....	40
4.1. Uso y disfrute de los bienes comunes.....	40
4.2. Conservación y defensa en juicio.....	41

	Pág.
4.3. Administración de la cosa común	41
4.4. Disposición y alteración de la cosa común.....	42
4.5. Contribución a los gastos comunes.....	43
5. ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN DE LA CUOTA PRIVATIVA	43
6. LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	44
6.1. La acción de división	44
6.2. El pacto de indivisión	44
6.3. La objetiva indivisibilidad de la cosa	45
7. LA PRÁCTICA DE LA DIVISIÓN	46
7.1. Por los interesados.....	46
7.2. Por árbitros o amigables componedores	47
7.3. División judicial	47
8. EFECTOS DE LA DIVISIÓN.....	48
8.1. Entre los comuneros	48
8.2. Respecto de terceros.....	48
9. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: NORMATIVA APLICABLE	49
9.1. La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y sus reformas	50
9.2. Estatutos y normas de régimen interior.....	51
10. PROPIEDAD DE LAS PARTES PRIVATIVAS Y COPROPIEDAD DE LOS ELEMENTOS CO- MUNES	51
10.1. Derechos del propietario sobre las partes privativas	52
10.2. Derechos del propietario sobre los elementos o partes comunes.....	53
11. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	53
12. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN.....	53
12.1. Fijación en el título constitutivo e inmodificabilidad de la cuota	54
12.2. Posibilidad de impugnación de la cuota injusta	54
12.3. Fijación de la cuota en centésimas.....	54
13. RÉGIMEN BÁSICO DE FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.	55
13.1. La junta de propietarios	55
13.2. El presidente	56
13.3. El secretario.....	56
13.4. El administrador.....	56

CAPÍTULO 4

LOS DERECHOS REALES Y LA POSESIÓN

1. LA ELASTICIDAD DEL DOMINIO Y LOS DERECHOS REALES.....	59
1.1. Aproximación al concepto de derecho real.....	59
1.2. Caracterización general de los derechos reales	59
1.3. Clasificación de los derechos reales limitados	60
1.4. Titularidad jurídico-real y posesión.....	60
1.5. La generalidad del fenómeno posesorio: la posesión como hecho y como de- recho	61
2. PERFIL HISTÓRICO Y FORMULACIONES DE LA POSESIÓN.....	61
2.1. Introducción	61
2.2. La Ley de Bases de 1888: la posesión como emanación del dominio	62
2.3. La ubicación normativa y sistemática de la posesión.....	63
2.4. La posesión como hecho	63
2.5. <i>Ius possidendi e ius possessionis</i>	64
3. LA NATURALEZA DE LA POSESIÓN	65
4. EL FUNDAMENTO DE LA PROTECCIÓN POSESORIA	66
5. LAS CLASES DE POSESIÓN.....	67
5.1. Posesión civil y posesión natural: la posesión en concepto de dueño	67

	Pág.
5.2. Posesión en concepto de titular y de no titular	68
5.3. La posesión en nombre propio o en nombre ajeno: el denominado «servidor de la posesión»	69
5.4. Posesión mediata e inmediata	70
5.5. Posesión injusta o viciosa	71
5.6. Posesión de buena y de mala fe	72
5.7. La tolerancia posesoria y la posesión precaria	74

CAPÍTULO 5 DINÁMICA DE LA POSESIÓN

1. SUJETOS DE LA POSESIÓN	77
1.1. Las reglas de capacidad	77
1.2. La coposesión	78
2. EL OBJETO DE LA POSESIÓN	78
2.1. La posesión de las cosas	78
2.2. La posesión de los derechos	79
2.3. La susceptibilidad de apropiación	79
3. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	80
3.1. La ocupación material	80
3.2. La transmisión de la posesión	80
3.3. La transmisión por ministerio de la ley: la llamada posesión civilísima	81
4. ADQUISICIÓN POR SÍ Y POR REPRESENTANTE	82
4.1. La representación en la adquisición de la posesión	82
4.2. La adquisición de la posesión por el gestor sin mandato	83
5. LA CONTINUACIÓN DE LA POSESIÓN: LAS PRESUNCIONES POSESORIAS	83
5.1. Presunción de buena fe	84
5.2. Presunción de continuidad posesoria	84
5.3. Presunción de titularidad o de legitimidad posesoria	85
5.4. Presunción de posesión accesoria de bienes muebles	85
5.5. Presunción de posesión intermedia	85
6. LA PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	86
6.1. El abandono de la cosa	86
6.2. La cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito	86
6.3. La destrucción o pérdida total de la cosa	87
6.4. La posesión ajena: el despojo posesorio	87

CAPÍTULO 6 LOS EFECTOS DE LA POSESIÓN

1. LOS EFECTOS DE LA POSESIÓN EN GENERAL	89
1.1. El goce y disfrute de la cosa	89
1.2. Las presunciones favorables al poseedor (remisión)	90
1.3. Otros efectos	90
2. LA LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO	90
2.1. Noción general	90
2.2. El criterio de la buena o mala fe	91
2.3. El régimen de los frutos	91
2.4. Los gastos	92
A) Gastos necesarios	92
B) Gastos útiles o mejoras	92
C) Gastos suntuarios	93
2.5. La responsabilidad del poseedor por deterioro o pérdida de la cosa	94

	Pág.
2.6. El prorrateo de las cargas	94
2.7. La virtualidad de las reglas del Código Civil sobre la liquidación del estado posesorio	94
3. LA EFICACIA LEGITIMADORA DE LA POSESIÓN DE BIENES MUEBLES: LA ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	95
3.1. Planteamiento del tema	95
3.2. El artículo 85 del Código de Comercio	96
3.3. El artículo 464 del Código Civil: la equivalencia entre posesión y título	97
A) Tesis romanista	97
B) Tesis germanista	97
C) La jurisprudencia	97
4. LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN	99
4.1. Los interdictos de retener y recobrar la posesión	100
A) La ley de Enjuiciamiento Civil de 1855	100
B) La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881	100
C) La Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000	101
4.2. La acción publiciana	101
4.3. El denominado interdicto de adquirir: la posesión de los bienes hereditarios	103

CAPÍTULO 7

ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES: LA TRADICIÓN

1. INTRODUCCIÓN: LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES	105
2. LOS MODOS DE ADQUIRIR: EL ARTÍCULO 609 DEL CÓDIGO CIVIL	105
2.1. Los contratos de finalidad traslativa y la tradición	106
2.2. La donación, en particular	106
2.3. La sucesión <i>mortis causa</i>	106
2.4. El origen legal de ciertos derechos reales	106
2.5. La usucapión	107
2.6. La ocupación	107
2.7. La accesión	107
3. ADQUISICIÓN ORIGINARIA Y DERIVATIVA DE LOS DERECHOS REALES	107
3.1. Adquisición originaria	107
3.2. Adquisición derivativa	107
A) Adquisición derivativa traslativa	108
B) Adquisición derivativa constitutiva	108
3.3. Razones de la diferenciación entre ambas	108
3.4. Otras clasificaciones de los modos de adquirir	108
4. LA ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN DERIVATIVA DE LOS DERECHOS REALES	108
4.1. La transmisión derivativa en Derecho español	109
4.2. La teoría del título y el modo	109
4.3. Referencia al sistema francés y alemán	110
5. LA TRADICIÓN	110
5.1. Concepto y efecto fundamental	110
5.2. Las clases o formas de la tradición	111
A) Espiritualización de la tradición	111
B) Sede normativa	111
5.3. La tradición real: material y simbólica	111
5.4. La tradición instrumental	112
5.5. Otras formas de tradición	112
A) <i>Traditio brevi manu</i>	112
B) <i>Constitutum possessorium</i>	112

	Pág.
C) El simple acuerdo transmisivo: la <i>traditio ficta</i>	113
D) La cuasitradicción o tradicción de derechos.....	113

CAPÍTULO 8

OCUPACIÓN, ACCESIÓN Y USUCAPIÓN

1. LA OCUPACIÓN.....	115
1.1. Concepto y requisitos.....	115
A) La aprehensión de la cosa.....	115
B) El ánimo de apropiación dominical.....	115
C) La carencia de dueño.....	116
1.2. La exclusión de los bienes inmuebles del ámbito de la ocupación.....	116
A) Ley de Mostrencos y Ley de Patrimonio del Estado.....	116
B) La regulación contemporánea: la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones públicas.....	116
1.3. Otros bienes excluidos de la ocupación.....	117
2. LAS COSAS PERDIDAS: EL HALLAZGO.....	118
2.1. El régimen del Código Civil.....	118
2.2. Los hallazgos regulados por leyes especiales.....	119
3. EL TESORO OCULTO.....	119
3.1. Concepto y regulación del Código civil.....	119
3.2. Reglas de atribución.....	120
3.3. Primacía de los intereses generales: legislación de Patrimonio Histórico.....	121
4. REFERENCIA A LA CAZA Y LA PESCA.....	122
5. ANIMALES ESCAPADOS.....	123
6. LA ACCESIÓN.....	124
6.1. Accesoión de inmueble a inmueble.....	124
A) Aluvión y avulsión.....	125
B) Mutación de cauce.....	126
C) Formación de isla.....	126
6.2. Accesoión de mueble a inmueble.....	127
A) Suelo propio y materiales ajenos.....	127
B) Materiales propios y suelo ajeno.....	127
C) Suelo ajeno y materiales ajenos.....	128
6.3. La denominada accesoión invertida o construcción extralimitada.....	128
A) La construcción extralimitada y la inversión de las reglas de accesoión.....	128
B) Requisitos de la accesoión invertida según la jurisprudencia del Tribunal Supremo.....	129
C) Efectos de la accesoión invertida: el pago del terreno invadido.....	129
6.4. Accesoión de mueble a mueble.....	130
A) Unión.....	130
B) Mezcla o confusión.....	131
C) Especificación.....	131
7. LA USUCAPIÓN: IDEAS GENERALES.....	132
7.1. Prescripción y usucapión.....	132
7.2. La usucapión como prescripción adquisitiva y modo originario de adquirir.....	132
7.3. Fundamento de la usucapión.....	133
7.4. Clases de usucapión: ordinaria y extraordinaria.....	134
7.5. Capacidad para usucapir.....	134
7.6. La prescripción del comunero.....	134
7.7. La eficacia general de la prescripción ganada.....	134
7.8. El ámbito objetivo de la usucapión.....	135

	Pág.
8. POSESIÓN Y TRANCURSO DEL TIEMPO COMO REQUISITOS GENERALES	136
8.1. Posesión en concepto de dueño	136
8.2. Posesión pública.....	137
8.3. Posesión pacífica	137
8.4. Posesión ininterrumpida	137
9. LOS ESPECIALES REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN ORDINARIA.....	138
9.1. Buena fe	138
9.2. Justo título.....	139
10. LOS PLAZOS POSESORIOS.....	140
10.1. En la usucapión ordinaria.....	140
10.2. En la usucapión extraordinaria.....	140
10.3. Cómputo de los plazos	140
A) La adición de períodos posesorios.....	140
B) La presunción de continuidad posesoria	141
C) Cómputo del plazo	141
11. RENUNCIA DE LA USUCAPIÓN.....	141

CAPÍTULO 9

LOS DERECHOS REALES DE GOCE: USUFRUCTO

1. TIPOLOGÍA DE LOS DERECHOS REALES LIMITADOS	143
1.1. Caracterización general de los derechos reales de goce	143
1.2. Función económica de los derechos reales de garantía.....	144
1.3. Facultad de disposición y derechos reales de adquisición preferente	145
2. EL USUFRUCTO	145
2.1. Concepto y caracteres	145
2.2. Constitución del usufructo	146
2.3. Sujetos del usufructo	148
2.4. Objeto del usufructo	149
3. CONTENIDO DEL USUFRUCTO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL.....	150
3.1. Obligaciones previas del usufructuario	150
3.2. Las obligaciones de inventario y fianza	151
3.3. Usufructuarios eximidos de la obligación de fianza	151
3.4. La dispensa.....	151
4. LA CONSERVACIÓN DE LA FORMA Y SUSTANCIA.....	152
4.1. Obligaciones del usufructuario respecto de la conservación de las cosas usufructuadas	153
4.2. Obligaciones del nudo propietario relativas a la conservación de los bienes objeto de usufructo.....	153
4.3. El cuasiusufructo o usufructo de cosas consumibles	154
4.4. El usufructo de cosas deteriorables	154
4.5. El usufructo con facultad de disposición.....	154
5. DERECHOS Y FACULTADES DEL USUFRUCTUARIO	155
5.1. La posesión, goce y disfrute de la cosa	155
5.2. Supuestos especiales de usufructo en relación con el disfrute.....	156
5.3. Las facultades de disposición inherentes al derecho de usufructo.....	156
6. DERECHOS DEL NUDO PROPIETARIO.....	157
7. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.....	157
7.1. La pérdida de la cosa.....	157
7.2. La expropiación del bien objeto de usufructo.....	158
7.3. La prescripción	158
7.4. Efectos de la extinción.....	159

8.	LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN	159
8.1.	La regulación característica del Código	159
8.2.	Perspectiva contemporánea.....	160

CAPÍTULO 10

OTROS DERECHOS REALES DE GOCE

1.	LAS SERVIDUMBRES: PREDIALES Y PERSONALES.....	161
2.	CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.....	163
2.1.	Servidumbres legales y voluntarias	163
2.2.	Servidumbres positivas y negativas.....	164
2.3.	Servidumbres continuas y discontinuas	164
2.4.	Servidumbres aparentes y no aparentes.....	164
3.	LAS SERVIDUMBRES LEGALES.....	165
3.1.	Servidumbres en materia de aguas.....	165
3.2.	Servidumbre de paso	165
3.3.	Referencia a la medianería.....	167
3.4.	Servidumbre de luces y vistas	167
3.5.	Servidumbres de desagüe	167
3.6.	Servidumbres acústicas.....	168
4.	LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	168
4.1.	La libertad de constitución de servidumbres	168
4.2.	Título, contenido y relación de servicio en las servidumbres voluntarias.....	169
4.3.	Reglas particulares	170
5.	CONSTITUCIÓN POR SIGNO APARENTE O DESTINO DEL PADRE DE FAMILIA	170
5.1.	Requisitos o presupuestos de la constitución de servidumbre por signo aparente.....	170
5.2.	Actos obstativos a la constitución de la servidumbre	171
6.	ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRES MEDIANTE LA USUCAPIÓN	172
6.1.	Las servidumbres susceptibles de usucapición: continuas y aparentes.....	172
6.2.	El cambio normativo habido en el momento codificador	172
6.3.	El plazo veintañal de usucapición	173
6.4.	El cómputo del plazo	173
7.	NOTAS CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES PREDIALES	174
7.1.	Caracteres comunes	174
7.2.	El razonable y correcto ejercicio de la servidumbre.....	175
8.	LAS SERVIDUMBRES PERSONALES.....	175
9.	EL DERECHO REAL DE CENSO: CONCEPTO Y CLASES	176
9.1.	Censo consignativo.....	177
9.2.	Censo reservativo.....	177
9.3.	Censo enfiteútico	178
9.4.	La indefinida duración del censo: la perpetuidad	178
9.5.	La indivisibilidad de la finca gravada	178
10.	LA ENFITEUSIS Y EL CENSO ENFITEÚTICO.....	179
10.1.	Derechos y facultades del enfiteuta	180
10.2.	Derechos y facultades del dueño directo	180
11.	LA SUPERFICIE	181
11.1.	Introducción: facultad de accesión y derecho de superficie	181
11.2.	Noción y caracteres	182
11.3.	Regulación y clases.....	182
11.4.	Los denominados derechos reales de vuelo y de subsuelo	183
12.	EL APROVECHAMIENTO POR TURNO	184

CAPÍTULO 11

LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: LA PRENDA

1.	INTRODUCCIÓN.....	187
1.1.	La regulación en sede contractual.....	187
1.2.	Las reglas generales de contenido jurídico-real relativas a la prenda y a la hipoteca	188
1.3.	Los presupuestos técnicos de la codificación en la sistematización de los derechos reales de garantía	188
	A) La condición de los bienes objeto de garantía real.....	189
	B) La posesión de los bienes gravados	189
1.4.	La evolución legislativa posterior al Código: las garantías reales mobiliarias... ..	189
2.	CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA.....	190
2.1.	La amplitud de la obligación garantizada y la accesoriedad de los derechos reales de garantía.....	191
2.2.	La indivisibilidad de los derechos reales de garantía	191
2.3.	La especialidad	192
2.4.	La reipersecutoriedad	193
3.	LAS FACULTADES DE VENTA DEL BIEN GRAVADO Y DE COBRO PREFERENTE.....	193
3.1.	La facultad de instar la venta del bien gravado (o <i>ius distrahendi</i>)	193
3.2.	El <i>ius distrahendi</i> y la prohibición del pacto comisorio	194
3.3.	El derecho de preferencia en el cobro (o <i>ius praelationis</i>).....	194
4.	LA TITULARIDAD DE LOS BIENES GRAVADOS.....	195
4.1.	Capacidad dispositiva y propiedad del constituyente	195
4.2.	Deudor y constituyente.....	195
5.	LA PRENDA	195
5.1.	El contrato de prenda.....	196
5.2.	La eficacia frente a terceros: la documentación pública del contrato.....	196
5.3.	Otras formas de constitución	197
6.	CONTENIDO DE LA GARANTÍA PIGNORATICIA.....	197
6.1.	El deudor pignoraticio como pignorante.....	197
6.2.	La pertenencia de la cosa pignorada a tercero: el pignorante no deudor.....	198
7.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR PIGNORATICIO	198
7.1.	Las obligaciones del acreedor pignoraticio	198
7.2.	Los derechos del acreedor pignoraticio	199
7.3.	El derecho de retención	199
7.4.	El llamado <i>pignus gordianum</i>	200
7.5.	El ejercicio de las acciones reales.....	200
7.6.	El <i>ius distrahendi</i> : la enajenación de la cosa pignorada	201
7.7.	El derecho preferente de cobro	201
8.	EXTINCIÓN DE LA PRENDA	202

CAPÍTULO 12

LA HIPOTECA

1.	CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA.....	203
1.1.	La noción legal contemporánea	203
1.2.	La inscripción registral como requisito constitutivo.....	204
1.3.	La hipoteca como derecho de garantía de carácter accesorio	204
1.4.	La hipoteca como derecho real sin desplazamiento posesorio: relaciones entre el crédito y la hipoteca	205
1.5.	La hipoteca como instrumento crediticio.....	206
1.6.	Clasificación de las hipotecas	206
2.	LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS Y LEGALES.....	207

	Pág.
2.1. Noción general	207
2.2. Supuestos de hipoteca legal	208
2.3. Los créditos tributarios	208
2.4. Los créditos de los aseguradores	209
2.5. La naturaleza de crédito preferente	209
2.6. Las hipotecas legales en el ámbito familiar	209
3. LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA	210
3.1. Planteamiento general: la opción innovadora del Código Civil	211
3.2. El carácter constitutivo de la hipoteca en la LEC-2000	312
3.3. La constitución de las hipotecas voluntarias	312
3.4. La constitución de las hipotecas legales	312
4. LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON LA HIPOTECA, EN GENERAL	213
4.1. El planteamiento tradicional	213
4.2. La flexibilización del mercado hipotecario y la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria por la Ley 41/2007	213
5. HIPOTECA DE TRÁFICO, DE SEGURIDAD Y DE MÁXIMO	214
5.1. Hipoteca de tráfico u ordinaria	214
5.2. Hipoteca de seguridad	214
5.3. Hipoteca de máximo o hipoteca flotante	215
6. LOS INTERESES DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA	215
6.1. Introducción	215
6.2. Bienes hipotecados en poder del tercer poseedor	216
6.3. Continuidad de la pertenencia de los bienes al deudor hipotecario	217
6.4. Precisiones complementarias	217
6.5. Los intereses variables	218
6.6. El llamado euríbor hipotecario	219
6.7. Los intereses moratorios	220
6.8. Las costas y gastos	220
6.9. Valor de tasación y determinación del tipo en subasta	221
7. REFERENCIA A LAS ESPECIALIDADES HIPOTECARIAS EN ATENCIÓN A LA OBLIGACIÓN ASEGURADA	221
8. EL OBJETO DE LA GARANTÍA: BIENES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA	221
8.1. La hipoteca del derecho de usufructo	222
8.2. La hipoteca de la nuda propiedad	223
8.3. La hipoteca de los bienes previamente hipotecados	223
8.4. La subhipoteca	223
8.5. La hipoteca del derecho de superficie y otros derechos análogos	224
8.6. La hipoteca de las concesiones administrativas	224
8.7. La hipoteca del retracto convencional y de los bienes vendidos con pacto de retro	225
8.8. La hipoteca de los bienes litigiosos	225
8.9. La hipoteca de los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas	225
8.10. La hipoteca de los pisos y/o locales sometidos al régimen de propiedad horizontal	225
8.11. La hipoteca del remate	226
9. LOS DERECHOS REALES NO HIPOTECABLES	226
9.1. Las servidumbres	226
9.2. Los usufructos legales	226
9.3. Los derechos de uso y habitación	227
10. LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA	227
10.1. La extensión natural de la hipoteca	228
A) Acciones naturales	228
B) Mejoras	228
C) Indemnizaciones	228

	Pág.
D) Otros aspectos.....	228
10.2. La extensión convencional de la hipoteca.....	229
10.3. La extensión objetiva de la hipoteca respecto al tercer poseedor.....	229
11. DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	230
11.1. Agrupación o agregación de fincas.....	231
11.2. División o segregación de la finca hipotecada.....	231
11.3. La cotitularidad del crédito hipotecario	232
11.4. La hipoteca de cuotas indivisas: el artículo 217 del Reglamento Hipotecario...	232
11.5. La hipoteca conjunta sobre edificios en régimen de propiedad horizontal	233

CAPÍTULO 13

CONTENIDO Y EFECTOS DE LA HIPOTECA

1. CONTENIDO Y EFECTOS DE LA HIPOTECA.....	235
1.1. La venta de finca hipotecada.....	236
A) La subrogación del adquirente: la asunción liberatoria	236
B) La transmisión de la finca: el tercer poseedor	237
1.2. La subrogación hipotecaria a instancia del deudor	239
A) La Ley 2/1994, de subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios	239
B) La ampliación de supuestos novatorios de carácter modificativo operada por la Ley 41/2007	239
2. LA FASE DE SEGURIDAD DE LA HIPOTECA: FACULTADES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO.	240
2.1. La acción de deterioro o devastación.....	241
2.2. La subrogación real	242
3. LA CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.....	242
3.1. La escritura pública	243
3.2. La inscripción registral de la cesión.....	243
3.3. La puesta en conocimiento del deudor.....	243
3.4. Reglas particulares	244
4. REFERENCIA AL MERCADO HIPOTECARIO	244
4.1. La creación del mercado hipotecario por la Ley 2/1981	244
4.2. La modernización del mercado hipotecario: la Ley 41/2007	246
4.3. El Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.....	247
5. EL CAMBIO DE RANGO	247
5.1. La posposición de hipoteca	247
5.2. La permuta de rango hipotecario.....	248
6. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA	248
6.1. La ejecución de la hipoteca.....	248
6.2. La acción real y la acción personal del acreedor hipotecario.....	248
7. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	249
7.1. Introducción: de la Ley Hipotecaria a la LEC-2000	249
7.2. Incidencia de la Ley 19/2015 en la LEC-2000	250
7.3. Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea	251
7.4. Presupuestos de aplicación.....	252
7.5. Referencias de carácter procesal: demanda y subasta.....	252
7.6. La posesión interina de la finca hipotecada y el pacto anticrético.....	257
7.7. La cancelación de las cargas y gravámenes posteriores.....	257
7.8. La ejecución hipotecaria y la subsistencia de los arrendamientos.....	258
7.9. La anticipación del vencimiento del crédito hipotecario.....	259
7.10. Otras formas de realización de los bienes hipotecados	260
A) Convenio de realización.....	260
B) Realización del bien por persona o entidad especializada.....	260

	Pág.
C) Subasta judicial	261
8. EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO	261
8.1. La regulación en la LEC de 1881	262
8.2. El ejercicio de la acción hipotecaria en el juicio ejecutivo conforme a la LEC-2000	262
9. LA VENTA EXTRAJUDICIAL DEL BIEN HIPOTECADO.....	263
9.1. Reglamento Hipotecario y Real Decreto 290/1992	264
A) El domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones	264
B) Pacto expreso y estipulación separada	264
C) Limitación a las hipotecas ordinarias	264
9.2. Del Reglamento a la Ley hipotecaria: las Leyes 1/2013 y 8/2013	265
9.3. La Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.....	265
10. CRISIS INMOBILIARIA, DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS Y NUEVAS PERSPECTIVAS LEGALES.....	266
10.1. La acción personal contra los deudores hipotecarios y la dación en pago.....	266
10.2. La protección de los deudores hipotecarios sin recursos: Reales Decretos Leyes 8/2011, 6/2012, 27/2012 y 1/2015.....	266
10.3. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de <i>medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social</i>	267
10.4. El Real Decreto-Ley 1/2015 y la Ley 25/2015, de <i>mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social</i>	268
11. PLAZO DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA	268
11.1. La prescripción de la acción hipotecaria	268
11.2. La caducidad de la hipoteca	269
12. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	269
12.1. Derivada de la extinción de la obligación asegurada	270
12.2. Extinción de la hipoteca pese a la subsistencia de la obligación asegurada	270

CAPÍTULO 14

LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1. LA CATEGORÍA SISTEMÁTICA DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	273
1.1. Facultad de disposición y derechos reales de adquisición preferente	273
1.2. Origen legal y convencional de los derechos de adquisición preferente	274
1.3. El contenido jurídico-real de los derechos de adquisición preferente	275
2. EL TANTEO Y EL RETRACTO.....	275
2.1. Concepto	275
2.2. Identidad de función y momento temporal divergente	276
2.3. Interdependencia entre el tanteo y el retracto	276
3. EL RETRACTO EN EL CÓDIGO CIVIL: EL RETRACTO LEGAL.....	277
3.1. El llamado retracto legal.....	277
3.2. Retracto de comuneros o copropietarios.....	279
3.3. Retracto de colindantes	280
3.4. Retracto de coherederos.....	280
3.5. Tanteo y retracto enfiteúticos	281
4. OTROS SUPUESTOS DE DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE ORIGEN LEGAL: LOS RETRACTOS ARRENDATICIOS	281
4.1. Tanteo y retracto en favor del arrendatario de fincas rústicas.....	281
4.2. Tanteo y retracto en favor del arrendatario de fincas urbanas (TR-LAU 1964).	282
4.3. Tanteo y retracto en favor del arrendador de locales de negocio (TR-LAU 1964).	282
4.4. Los derechos de adquisición preferente en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994)	283

	Pág.
4.5. La Ley 4/2013, de 4 de julio	283
5. EL DENOMINADO RETRACTO CONVENCIONAL	283
5.1. El retracto convencional.....	283
5.2. La función de la venta con pacto de retro.....	284
5.3. Régimen jurídico básico	284
5.4. El pacto de retroventa como derecho real.....	284
6. EL DERECHO DE OPCIÓN	285
6.1. La opción de compra y la opción de venta.....	285
6.2. La opción de compra como derecho real.....	286

CAPÍTULO 15

EL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL

1. INTRODUCCIÓN: FORMA Y PUBLICIDAD EN LAS RELACIONES JURÍDICO-INMOBILIARIAS	287
2. DERECHO HIPOTECARIO O DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	287
2.1. La precedencia temporal de la Ley Hipotecaria respecto del Código Civil	287
2.2. «Sistemas» y «principios» hipotecarios	288
2.3. La legislación hipotecaria española.....	289
2.4. La Ley 24/2005 de reformas para el impulso de la productividad	290
2.5. La ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores	291
2.6. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario	291
3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	292
3.1. La publicidad registral en general	292
3.2. El Registro de la Propiedad en cuanto institución	292
3.3. La publicidad formal del Registro de la Propiedad.....	293
3.4. Referencia al Registro de bienes muebles.....	294
4. SISTEMA DEL FOLIO REAL Y LIBROS REGISTRALES.....	294
4.1. Folio real y Libro de Inscripciones	294
4.2. Libros índices.....	295
4.3. Libro Diario.....	295
4.4. Libro-Registro de entrada.....	295
4.5. Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición	296
4.6. Otros libros del Registro.....	296
5. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	297
6. LA FINCA REGISTRAL	297
6.1. Las fincas propiamente dichas	297
6.2. Las fincas especiales.....	298
A) Las fincas discontinuas.....	298
B) El agua.....	298
C) Las concesiones administrativas	299
6.3. La descripción de la finca	299
7. LA INMATRICULACIÓN DE LA FINCA.....	300
7.1. La inmatriculación o primera inscripción del dominio	300
7.2. La inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas	300
7.3. Los medios de inmatriculación.....	301
7.4. El expediente de dominio.....	302
7.5. Los títulos públicos traslativos	303
7.6. La certificación de dominio de Entidades públicas (art. 206 de la LH).....	304
7.7. La doble inmatriculación	305
8. MODIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL.....	308

	Pág.
8.1. Agrupación de fincas	309
8.2. División de finca	309
8.3. Segregación de fincas.....	309
8.4. Agregación de fincas	309
9. ACTOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES	310
10. LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS COMO REGLA	310
10.1. Los pasajes normativos del artículo 2 de la Ley Hipotecaria.....	310
10.2. Crítica del casuismo del precepto	311
11. LA INSCRIPCIÓN DE RELACIONES JURÍDICAS DE NATURALEZA PERSONAL.....	312
11.1. La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles.....	312
11.2. La inscripción de la opción de compra	314
12. LA INSCRIPCIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES RELATIVAS A LA CAPACIDAD DE LAS PERSONAS	314

CAPÍTULO 16

DINÁMICA Y EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES

1. PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO Y ACCESO DE LOS TÍTULOS AL REGISTRO	317
1.1. Concepto y naturaleza del procedimiento hipotecario	317
1.2. El acceso de los títulos al Registro de la Propiedad.....	318
1.3. El carácter público de los documentos susceptibles de inscripción.....	319
1.4. La admisión excepcional de los documentos privados.....	319
1.5. La presentación del título y la petición de inscripción	320
1.6. El asiento de presentación	321
A) Prioridad en sentido formal.....	323
B) Prioridad en sentido material	323
2. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.....	323
2.1. Las materias objeto de calificación	323
2.2. El resultado de la calificación: faltas subsanables e insubsanables.....	325
2.3. El llamado recurso gubernativo.....	326
3. LA DINÁMICA DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES.....	327
3.1. La exigencia del tracto sucesivo	327
3.2. La prioridad registral	328
3.3. Los títulos incompatibles y el cierre registral	329
3.4. El rango registral de los títulos compatibles.....	329
3.5. Quiebra y reanudación del tracto sucesivo	330
3.6. La vigencia de los asientos: referencia a la caducidad y la cancelación	331
4. INSCRIPCIÓN Y ASIEN TO REGISTRAL	331
4.1. El concepto técnico de inscripción	331
4.2. Clases de inscripciones y significado de la inscripción en Derecho español ...	332
A) Inscripción constitutiva.....	332
B) Inscripción obligatoria.....	333
C) Inscripción declarativa	333
4.3. Los estímulos a la inscripción: el artículo 319 de la Ley Hipotecaria.....	333
4.4. Valor de la inscripción en relación con la tradición	334
5. LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, EN GENERAL	334
5.1. Noción inicial de la legitimación registral.....	335
5.2. Noción inicial de la fe pública registral.....	335
6. LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL	336
6.1. En general: la exactitud del Registro	336
6.2. La realización de actos dispositivos: la presunción de pertenencia	336
6.3. La presunción posesoria.....	336

	Pág.
7. LA EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL RESPECTO DE LA USUCAPIÓN	337
7.1. La usucapión en favor del titular inscrito (o <i>secundum tabulas</i>).....	338
7.2. La usucapión <i>contra tabulas</i> o en contra del titular inscrito	338
A) Carencia en el titular inscrito de la condición de tercero hipotecario	338
B) Titular registral con condición de tercero hipotecario.....	338
7.3. Las reglas sobre usucapión liberatoria o <i>usucapio libertatis</i>	339
7.4. Referencia a la prescripción extintiva.....	340
8. LA LEGITIMACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA PROCESAL.....	340
8.1. Eficacia probatoria de la inscripción.....	341
8.2. Sobreseimiento de los procedimientos de apremio: la tercería registral	341
8.3. Ejercicio del procedimiento sumario regulado en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria	341
8.4. El ejercicio del juicio verbal por los titulares de los derechos reales inscritos conforme a la LEC-2000.....	342
9. LAS RESTRICCIONES DE LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.....	342
9.1. La intrascendencia sanatoria <i>inter partes</i> de la inscripción	342
9.2. La prueba en contrario: las inexactitudes registrales y su rectificación	343

CAPÍTULO 17

LA FE PÚBLICA REGISTRAL

1. LA PROTECCIÓN DEL TERCERO: LA FE PÚBLICA REGISTRAL	345
1.1. La fe pública registral en sentido positivo	346
1.2. La fe pública registral en sentido negativo	346
2. CONCEPTO DE TERCERO HIPOTECARIO.....	346
3. PRESUPUESTOS DE LA CONDICIÓN DE TERCERO	347
3.1. La adquisición a título oneroso	347
3.2. La adquisición de buena fe.....	348
3.3. La adquisición del titular registral anterior	349
3.4. La inscripción de su propia adquisición.....	350
4. ALCANCE Y ÁMBITO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.....	350
4.1. La eficacia respecto de terceros	350
4.2. Circunstancias excluidas de la fe pública registral.....	351
4.3. La ineficacia de la adquisición del transmitente.....	352
A) Las acciones rescisorias y resolutorias.....	352
B) La revocación de donaciones.....	352
C) El ejercicio de los retractos legales	353
D) La rescisión por fraude de acreedores.....	353

CAPÍTULO 18

LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y OTROS ASIENTOS REGISTRALES

1. CONCEPTO Y CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	355
2. ENUMERACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS PRINCIPALES ANOTACIONES.....	356
3. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS REPRESENTATIVAS DE OTRO ASIENTO	356
4. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS RELATIVAS A LOS DERECHOS EN LITIGIO: LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.....	357
4.1. Ámbito de aplicación de la anotación preventiva de demanda	357
4.2. Práctica de la anotación	358
4.3. Plazo de vigencia de la anotación preventiva de demanda.....	359
4.4. Los efectos de la anotación preventiva de demanda	359

	Pág.
A) Desestimación de la demanda.....	360
B) Estimación de la demanda.....	360
5. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN FUNCIÓN DE GARANTÍA.....	360
5.1. La anotación preventiva de embargo.....	360
A) Título e inscripción posterior a la anotación preventiva de embargo.....	361
B) Inscripciones posteriores a la anotación preventiva de embargo basadas en títulos anteriores.....	361
5.2. La anotación preventiva de los créditos refaccionarios	363
5.3. La anotación preventiva de derechos de ciertos cesionarios.....	364
5.4. Las anotaciones preventivas a favor de los legatarios.....	364
6. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE VALOR NEGATIVO	365
6.1. Anotaciones preventivas de demanda sobre la capacidad de las personas.....	365
6.2. Anotaciones preventivas de secuestro y de ciertas prohibiciones de disponer.	365
7. LOS RESTANTES ASIENTOS REGISTRALES.....	366
7.1. Las notas marginales	366
A) Notas marginales representativas de asientos principales	366
B) Notas marginales que publican modificaciones.....	367
C) Notas marginales de oficina.....	367
7.2. Las menciones registrales	367