

LUIS DÍEZ-PICAZO

# Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial VI

Derechos Reales



CIVITAS



THOMSON REUTERS

INDICACIÓN PRELIMINAR: Razón del plan.....	29
--	----

**PARTE PRIMERA  
EL DERECHO DE PROPIEDAD**

**CAPÍTULO I  
LA PROPIEDAD**

I. LA DEFINICIÓN LEGAL DE DOMINIO .....	33
1. El art. 348 del CC.....	33
2. Las características generales del derecho de propiedad.....	34
3. El dominio como derecho real.....	34
4. La llamada elasticidad del derecho de dominio .....	35
5. Alteración y concreción en materia de derecho de propiedad..	35
6. La libertad de la propiedad .....	35
II. LA ESTRUCTURA DEL DERECHO DE DOMINIO .....	36
7. El sujeto del derecho de dominio .....	36
8. El objeto del dominio.....	36
9. La extensión objetiva del dominio .....	37
III. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE DOMINIO .....	38
10. Las facultades integrantes del dominio .....	38
11. El derecho de uso o <i>ius utendi</i> .....	38
12. El <i>ius fruendi</i> .....	38
13. La facultad de disposición .....	38
14. El <i>ius abutendi</i> .....	39
15. El derecho de cerrar las propiedades .....	39
16. El llamado «amojonamiento».....	40
IV. LA EXTINCIÓN DEL DOMINIO .....	40
17. La pérdida de la cosa como causa de extinción del dominio....	40
18. La renuncia del dominio o abandono .....	40
19. La naturaleza jurídica del abandono .....	41
20. El sujeto de la derelicción .....	42
21. El objeto de la derelicción .....	43
22. Los requisitos y los efectos de la derelicción: abandono y la ad- quisición de la propiedad por ocupación .....	43
V. LA OCUPACIÓN.....	44
23. La adquisición de dominio mediante ocupación.....	44
24. El « <i>corpus</i> » de la ocupación.....	44

	<u>Página</u>
25. El « <i>animus</i> » en la ocupación.....	45
26. El objeto de la ocupación .....	45
27. Los animales objeto de caza y pesca.....	45
28. El enjambre de abejas .....	45
29. El régimen jurídico de la ocupación y el casuismo de los códigos.....	46
30. El derecho de cazar y de pescar.....	46
31. Fuga y persecución del enjambre.....	46
32. Régimen jurídico de los animales domésticos.....	47
33. Palomas, conejos, peces y sus respectivos criaderos.....	47
34. El descubrimiento de un tesoro oculto en propiedad ajena.....	48
35. El hallazgo de cosa mueble que no sea tesoro.....	49
36. Los objetos arrojados al mar o aquellos que el mar arroje a la playa, así como las plantas y hierbas que crecen en las riberas ..	49
Bibliografía .....	50

## CAPÍTULO II LA SUERTE Y EL DESTINO DE LOS BIENES VACANTES

1. Introducción en el tema .....	55
2. Los antecedentes históricos de la cuestión .....	55
3. Tipos de inmuebles a que el precepto se refiere.....	57
4. El objeto del derecho del Estado: los inmuebles que carecieren de dueño .....	58
5. Las características de la adquisición realizada por el Estado.....	58
6. Las responsabilidades derivadas de la propiedad y la efectiva incorporación de los bienes al patrimonio del Estado.....	59
7. La toma de posesión de los bienes y la utilización de la vía administrativa .....	59
8. Las adquisiciones realizadas por el Estado y las adjudicaciones.	59
9. La adquisición de los inmuebles vacantes y las potestades de las Comunidades Autónomas.....	60
Bibliografía .....	61

## CAPÍTULO III LA PROTECCIÓN JUDICIAL DEL DOMINIO

1. Introducción .....	63
2. La acción reivindicatoria.....	63
3. Los requisitos legales de viabilidad de la acción reivindicatoria...	63
4. La posición del demandante: legitimación y <i>probatio diabolica</i> ...	64
5. La posición del demandado en la acción reivindicatoria .....	66
6. La identidad objetiva como requisito de la acción reivindicatoria.....	67
7. El problema de la acción publiciana.....	68
8. La acción declarativa de dominio.....	70
9. La acción negatoria .....	70

	<u>Página</u>
10. La acción de deslinde y de rectificación .....	71
Bibliografía .....	71

## CAPÍTULO IV LA PROPIEDAD INTELECTUAL

I. PROPIEDAD INTELECTUAL .....	75
1. A modo de introducción.....	75
2. La naturaleza jurídica del derecho de autor .....	76
3. El encuadramiento sistemático del derecho de autor .....	81
4. Tipos de propiedad intelectual .....	82
5. Obras y títulos originales.....	82
6. Las llamadas obras derivadas .....	83
7. Colecciones y bases de datos.....	83
8. Estructura del derecho de autor.....	84
9. El sujeto del derecho de autor.....	84
10. Presunción de autoría.....	84
11. Obras anónimas o pseudoanónimas.....	84
12. Obras realizadas en colaboración.....	84
13. Las llamadas obras colectivas.....	85
14. El objeto del derecho de autor.....	85
15. Contenido del derecho de autor.....	86
16. La facultad de explotación económica o facultad de disfrute....	86
17. La facultad de disposición .....	86
18. La facultad de difusión de la obra.....	87
19. La facultad de declaración de la propiedad .....	87
20. La facultad de modificación de la obra.....	87
21. La facultad de retractación y de arrepentimiento.....	88
22. La adquisición del derecho de autor .....	88
23. Duración del derecho de autor .....	88
24. Transmisión del derecho de autor .....	89
25. El ejercicio de los derechos que forman parte del contenido del llamado derecho moral del autor tras el fallecimiento de éste..	91
26. Extinción del derecho de autor.....	92
27. La llamada caducidad .....	92
Bibliografía .....	92

## CAPÍTULO V LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	95
1. Introducción .....	95
2. El régimen jurídico-legal de la propiedad horizontal en el Dere- cho español.....	96
3. Sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal .....	99
4. Los requisitos de creación del régimen de propiedad horizon- tal.....	100

	<u>Página</u>
5. La constitución del régimen de propiedad horizontal y el título constitutivo.....	101
6. La prehorizontalidad y sus problemas .....	103
7. El contenido del título constitutivo de la propiedad horizontal...	104
8. Estatutos y reglamentos.....	104
9. La distinción entre elementos privativos y elementos comunes ...	105
10. El régimen jurídico de los elementos privativos.....	107
11. Elementos privativos y anejos: El llamado régimen jurídico de los anejos.....	107
12. El régimen jurídico de los elementos comunes .....	108
13. El llamado departamento procomunal.....	109
14. Los elementos comunes y la posibilidad de desafectación .....	109
15. La cuota de participación en la propiedad horizontal .....	110
II. LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	111
16. Definición y enumeración .....	111
17. La Junta de Propietarios .....	111
18. El derecho de asistencia a las juntas.....	112
19. La privación del derecho de voto por morosidad .....	112
20. Las competencias de la junta de propietarios .....	113
21. Las reuniones imperativas de la Junta de propietarios.....	113
22. Las normas relativas a la adopción de los acuerdos .....	114
23. Acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad .....	115
24. La impugnación de los acuerdos de la Junta de propietarios ....	116
25. La legitimación para ejercitar la acción de impugnación .....	117
26. La caducidad de la acción de impugnación .....	118
27. La documentación de los acuerdos de la Junta de propietarios.....	118
III. EL PRESIDENTE Y OTROS CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS .....	119
28. El nombramiento del presidente y los sistemas utilizables para ello.....	119
29. El carácter obligatorio del nombramiento .....	120
30. El problema de las facultades representativas del presidente de la comunidad .....	120
31. Los vicepresidentes.....	121
32. El secretario y el administrador .....	121
33. La duración de los cargos .....	122
IV. EL SISTEMA DE DERECHOS Y DEBERES EN EL SENO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	122
34. Introducción .....	122
35. El conjunto de obligaciones de los propietarios .....	123
36. Las concretas obligaciones de cada propietario.....	123

9.	Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.....	143
10.	Contrato de producto vacacional de larga duración .....	144
11.	Contrato de reventa.....	144
12.	Contrato de intercambio.....	144
13.	Publicidad e información precontractual.....	144
14.	Formalización del contrato.....	145
15.	El derecho de desistimiento y otras disposiciones .....	145
<b>III.</b>	<b>APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO.....</b>	<b>147</b>
16.	Concepto y objeto.....	147
17.	Período de disfrute.....	148
18.	Naturaleza del derecho .....	148
19.	Duración .....	148
20.	Constitución del régimen de aprovechamiento por turno.....	148
21.	La escritura reguladora.....	150
22.	Inscripción del régimen y su modificación.....	152
23.	Publicidad registral de los derechos de aprovechamiento por turno.....	152
24.	Resolución por falta de pago de las cuotas.....	153
25.	Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno.....	153
26.	Incumplimiento de los servicios.....	154
	Bibliografía .....	154

## CAPÍTULO VII OTRAS PROPIEDADES ESPECIALES: AGUAS, MINAS Y PROPIEDAD INDUSTRIAL

1.	Generalidades.....	157
2.	La propiedad de las aguas.....	157
3.	Los recursos minerales.....	159
4.	La propiedad industrial .....	164
	Bibliografía .....	165

## PARTE SEGUNDA LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS

### CAPÍTULO VIII EL DERECHO DE USUFRUCTO

<b>I.</b>	<b>INDICACIONES GENERALES.....</b>	<b>169</b>
1.	<i>Usus-fructus</i> : la función económico-social .....	169
2.	La coexistencia de usufructo y propiedad: la llamada nuda propiedad.....	170

	<u>Página</u>
3. La recomposición de la propiedad.....	170
4. La cláusula <i>salva rerum substantia</i> y la definición del usufructo ..	171
II. LA ESTRUCTURA DEL DERECHO DE USUFRUCTO .....	171
5. La pluralidad de sujetos en el usufructo.....	172
6. La pluralidad de nudos propietarios.....	172
7. La situación de la pluralidad de usufructuarios .....	173
8. Pluralidad de sujetos en el usufructo y fallecimiento de usufructuarios.....	173
9. El usufructo constituido a favor de varias personas que deban ser usufructuarias sucesivamente .....	174
10. El objeto del derecho de usufructo. Indicaciones generales.....	174
11. El usufructo sobre derechos .....	174
12. El usufructo sobre una acción judicial .....	175
13. El usufructo sobre un patrimonio .....	175
III. EL ACTO CONSTITUTIVO DEL DERECHO DE USUFRUCTO ....	175
14. Los usufructos legales.....	176
15. Los usufructos negociales .....	176
IV. EL CONTENIDO DEL USUFRUCTO .....	176
16. El título constitutivo del usufructo como módulo de determinación de los derechos y obligaciones del usufructuario .....	176
17. El derecho de disfrute y la adquisición de los frutos por el usufructuario .....	177
18. El problema de los momentos iniciales y finales del usufructo..	177
19. La regla sobre el abono de los gastos de producción .....	178
20. Las reglas de la distribución de los frutos civiles .....	179
21. Los casos particulares de frutos civiles .....	179
22. El derecho a percibir una renta o una pensión periódica.....	179
23. Los intereses de obligaciones o de títulos al portador.....	179
24. Los beneficios de una participación en una explotación industrial o mercantil .....	180
25. El derecho de disfrute del usufructuario y las situaciones jurídicas particulares .....	180
V. LAS FACULTADES DE DISPOSICIÓN DEL USUFRUCTUARIO ....	182
26. Indicaciones generales .....	182
27. La facultad del usufructuario de enajenar la cosa usufructuada..	182
28. La enajenación por el usufructuario del derecho de usufructo ...	183
29. Los arrendamientos concertados por el usufructuario.....	184
30. La hipoteca del derecho de usufructo .....	184
VI. LA RELACIÓN OBLIGATORIA DE USUFRUCTO.....	185
31. Indicaciones generales .....	185
32. La obligación del usufructuario de formar un inventario de los bienes sobre los que el usufructo deba recaer.....	185
33. La obligación del usufructuario de prestar fianza: la <i>cautio usufructuaria</i> .....	187

	<u>Página</u>
34. Excepciones y dispensas de la obligación de prestación de fianza.....	187
35. Reserva de usufructo de bienes vendidos o donados.....	188
36. El supuesto del usufructo a favor de los padres sobre los bienes de los hijos .....	189
37. La excepción y la dispensa legal a favor del cónyuge viudo .....	189
38. El incumplimiento de las obligaciones del usufructuario relativas al inventario y la fianza.....	190
39. El deber de diligencia del usufructuario .....	192
40. Obligaciones del usufructuario relativas a reparaciones y gastos de reparación.....	193
41. Las reparaciones ordinarias.....	193
42. Las reparaciones extraordinarias .....	194
43. El pago de las contribuciones e impuestos.....	195
44. La distribución de cargas y obligaciones entre nudo propietario y usufructuario.....	196
45. El pago de las cargas y contribuciones anuales: las obligaciones que se consideran como gravamen de los frutos.....	197
46. Las deudas del propietario en el usufructo sobre la totalidad de un patrimonio.....	197
47. El usufructuario y las obligaciones dimanantes de una situación hereditaria.....	198
48. Usufructo de finca hipotecada: las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca.....	200
49. Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo .....	200
50. La pretendida obligación del usufructuario de asegurar mediante póliza de seguro la indemnidad de la cosa usufructuada.....	201
51. El deber de información del usufructuario .....	202
52. Las facultades relativas a la introducción de mejoras en la cosa usufructuada .....	203
53. Las mejoras del propietario .....	203
54. Las mejoras del usufructuario .....	203
VII. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.....	204
55. Las causas de extinción del usufructo.....	204
56. La liquidación de la relación obligatoria del usufructo: la restitución de la cosa usufructuada .....	207
57. El derecho de retención del usufructuario.....	207
Bibliografía .....	208

## CAPÍTULO IX LOS USUFRUCTOS ESPECIALES

1. Indicaciones generales.....	211
2. El usufructo de bosques .....	211
3. El usufructo de viñas y olivares .....	213
4. El usufructo de minas y canteras .....	214

	Página
5. El usufructo de un vivero .....	216
6. El usufructo de ganados o de rebaños .....	217
7. El derecho de usufructo y las especiales características de las cosas usufructuadas .....	217
8. El usufructo de cosas consumibles .....	218
9. El usufructo sobre cosas deteriorables .....	218
10. Usufructo de derechos .....	219
11. El usufructo de derechos de crédito .....	220
12. El usufructo sobre derechos reales.....	221
13. El usufructo de acciones de carácter real .....	222
14. El usufructo de cuota de un dominio indiviso .....	223
15. El usufructo de acciones de sociedades .....	223
16. Constitución del derecho real limitado sobre las acciones .....	224
17. Constitución del usufructo y cualidad o condición de socio.....	225
18. Derechos políticos y derechos económicos .....	225
19. Usufructo de acciones no liberadas .....	226
20. Usufructo de acciones y aumentos de capital de la sociedad .....	226
21. El usufructo sobre un patrimonio .....	226
Bibliografía .....	227

**CAPÍTULO X  
LOS DERECHOS REALES DE USO Y DE HABITACIÓN**

1. Introducción .....	229
2. La naturaleza jurídica del derecho de uso.....	231
3. El régimen legal del derecho de uso.....	232
4. Los sujetos del derecho real de uso.....	233
5. El objeto del derecho real de uso.....	233
6. Las circunstancias de la creación del derecho de uso.....	234
7. Constitución de la relación de uso .....	234
8. El contenido de la relación de uso .....	235
Bibliografía .....	235

**CAPÍTULO XI  
LAS RELACIONES DE VECINDAD**

1. Justificación del tema .....	237
2. El llamado Derecho de Vecindad y sus características .....	237
3. Las posibles vías de solución de los conflictos creados como consecuencia de las relaciones de vecindad .....	238
4. Las inmisiones « <i>in alienum</i> » .....	240
Bibliografía .....	243

**CAPÍTULO XII  
EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE**

I. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	245
-----------------------------------	-----

	<u>Página</u>
1. Introducción .....	245
2. La categoría de las servidumbres personales.....	246
3. La regla de la indivisibilidad de la servidumbre.....	247
II. LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES .....	247
4. Indicaciones generales.....	247
5. La distinción entre servidumbres voluntarias y servidumbres legales.....	247
6. La distinción entre servidumbres prediales y servidumbres personales .....	248
7. La distinción entre servidumbres positivas y negativas .....	248
8. La división entre las servidumbres continuas y las discontinuas...	249
9. La distinción entre servidumbres aparentes y servidumbres no aparentes.....	250
III. LOS MODOS DE ADQUISICIÓN DE LAS SERVIDUMBRES .....	250
10. Indicaciones generales.....	250
11. La constitución de la servidumbre por voluntad de los propietarios y el concepto de «título» .....	251
12. Los requisitos y condiciones de la constitución negocial de las servidumbres.....	254
13. El caso de separación entre propiedad y usufructo en el predio sirviente en el momento constitutivo.....	254
14. La existencia de un dominio dividido por la enfiteusis .....	255
15. La imposición de servidumbres sobre un fundo indiviso .....	255
16. La constitución de la servidumbre mediante signo aparente o mediante destinación del propietario.....	256
17. Los requisitos necesarios para la producción del efecto prevenido en el art. 541 CC.....	257
18. La usucapión de la servidumbre.....	259
IV. EL CONTENIDO DE LA SERVIDUMBRE .....	260
19. Los derechos concedidos por la servidumbre y la situación de sujeción del fundo sirviente.....	260
20. El canon del ejercicio «civiliter» como límite de los derechos del titular del fundo dominante .....	260
21. La regla del uso «civiliter» de la servidumbre y la regla de las necesidades existentes en el momento del establecimiento de la servidumbre como límites de ésta.....	261
22. El derecho de servidumbre y los accesorios de ésta: los llamados « <i>adminicula servitutis</i> » .....	262
23. La facultad de realización de obras.....	263
V. LA MODIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES .....	264
24. La regla de la inmodificabilidad de las servidumbres por voluntad unilateral y sus problemas .....	264
25. El llamado <i>ius variandi</i> del dueño del predio sirviente.....	274
26. La modificación de la servidumbre y la prescripción .....	275

VI. LA EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.....	276
27. Los modos y causas de extinción de las servidumbres.....	276
Bibliografía .....	277

**CAPÍTULO XIII**  
**LAS SERVIDUMBRES TÍPICAS**

I. LAS SERVIDUMBRES TÍPICAS.....	281
1. Delimitación .....	281
II. EL PASO.....	281
2. Los derechos de paso .....	281
3. Las disposiciones generales sobre las servidumbres de paso.....	284
4. La extinción de la necesidad del fundo dominante.....	284
5. El paso forzoso.....	285
III. LAS AGUAS.....	286
6. La utilización del agua y los derechos de servidumbre.....	286
7. El acueducto .....	286
8. La parada y partidior .....	287
9. La saca de agua y el abrevadero.....	288
10. El estribo de presa .....	288
11. Las riberas de los ríos .....	288
12. El camino de sirga .....	288
13. El respeto del curso natural de las aguas .....	289
IV. LOS DESAGÜES.....	289
14. Indicaciones generales.....	289
15. La servidumbre legal de desagüe .....	290
16. La servidumbre de vertiente de los tejados .....	291
17. Las obligaciones legales en materia de vecindad .....	291
V. LAS LUCES Y LAS VISTAS .....	291
18. El derecho a recibir luz y a tener vistas .....	291
VI. LAS MEDIANERÍAS.....	294
19. La llamada servidumbre de medianería .....	294
20. Las fuentes de regulación de la medianería.....	295
21. La medianería como situación presuntiva o presumida.....	295
22. El régimen jurídico de la medianería en el Código civil: generalidades .....	297
23. La conservación y reparación de los elementos divisorios. La obligación de contribuir .....	297
24. La renuncia liberatoria a la medianería.....	297
25. El derecho de elevación de la pared medianera.....	298
26. El derecho de los demás propietarios de adquirir en la mayor elevación .....	299
27. El derribo y la demolición del edificio apoyado en una pared medianera .....	300

	Página
28. Los derechos de uso de la medianería.....	300
29. Las limitaciones de los derechos de uso de la medianería .....	301
30. La extinción de la medianería.....	301
<b>VII. LOS PASTOS .....</b>	<b>302</b>
31. Comunidades y servidumbres.....	302
32. El régimen jurídico aplicable .....	303
Bibliografía .....	304

#### **CAPÍTULO XIV EL DERECHO REAL DE ENFITEUSIS**

1. Generalidades y origen histórico.....	307
2. La naturaleza jurídica de la enfiteusis.....	308
3. La constitución de la enfiteusis .....	309
4. Los sujetos de la enfiteusis .....	309
5. El objeto de la enfiteusis .....	309
6. Los derechos del enfiteuta.....	310
7. Los poderes de disposición del enfiteuta.....	310
8. Los derechos de tanteo y retracto en el caso de enajenación de los derechos del enfiteuta o de la enajenación de la finca enfiteútica.....	311
9. Los derechos de tanteo y retracto y los característicos de las enajenaciones .....	311
10. Los requisitos del tanteo y retracto y los plazos de caducidad ...	312
11. Los derechos de tanto y retracto en las ventas judiciales.....	313
12. Los derechos de tanteo y retracto en el supuesto de enajenación conjunta de varias fincas .....	313
13. El derecho de tanteo y retracto y los proindivisos.....	314
14. La participación del dueño directo en las enajenaciones: el laudemio .....	314
15. Las perturbaciones experimentadas por el enfiteuta y el saneamiento por evicción.....	315
16. El derecho del enfiteuta a exigir el reconocimiento .....	316
17. Comiso: concepto y naturaleza.....	316
18. Las causas justificativas del comiso .....	316
19. La liberación del comiso y la redención del censo .....	317
20. La recuperación de la finca enfiteútica por el dueño directo en vida o a través de la sucesión por causa de muerte .....	318
21. La prohibición o supresión del contrato de subenfiteusis.....	319
Bibliografía .....	319

#### **CAPÍTULO XV LAS FIGURAS ENFITEÚTICAS Y SEMIENFITEÚTICAS**

1. Introducción .....	321
2. El derecho real de foro .....	321

	<u>Página</u>
3. El censo a primeras cepas o <i>rabassa morta</i> .....	322
Bibliografía .....	324

**CAPÍTULO XVI  
EL DERECHO DE SUPERFICIE**

1. Introducción .....	325
2. La ruptura del principio « <i>superficies solo cedit</i> » y la definición del derecho de superficie.....	326
3. Las fuentes de regulación del derecho de superficie .....	327
4. Los arrendamientos <i>ad meliorandum</i> .....	329
5. Los arrendamientos <i>ad meliorandum</i> y los contratos atípicos .....	330
6. La constitución del derecho de superficie de acuerdo con la Ley del Suelo.....	336
7. La duración del derecho de superficie .....	337
8. Onerosidad y gratuidad del negocio de constitución del derecho de superficie .....	337
9. Las fuentes de regulación del derecho de superficie .....	338
10. Transmisión, gravamen y extinción del derecho de superficie..	338
11. La constitución del régimen de propiedad horizontal en el Derecho de superficie.....	338
12. Las facultades del propietario del suelo.....	339
13. La extinción del derecho de superficie .....	339
14. El derecho de superficie en el Reglamento Hipotecario .....	340
15. Los llamados derechos de sobreelevación y subedificación .....	342
16. La integración de las plantas sobreelevadas o profundizadas en un sistema de propiedad horizontal.....	344
17. Algunas indicaciones sobre el régimen jurídico de los derechos estudiados .....	345
Bibliografía .....	347

**CAPÍTULO XVII  
LAS OBLIGACIONES REALES**

1. Obligaciones reales y cargas inmobiliarias.....	349
2. La tipicidad de la figura examinada y los negocios jurídicos constitutivos de cargas reales.....	350
3. Los principios y las características de las obligaciones reales .....	351
4. La responsabilidad del deudor de una obligación real .....	352
5. Algunas indicaciones sobre el régimen jurídico de las cargas reales.....	352
6. La constitución de las cargas reales.....	353
7. Las transmisiones de las cargas reales .....	353
8. Las cargas reales y las vicisitudes de las fincas gravadas .....	353
Bibliografía .....	355

## CAPÍTULO XVIII LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. Introducción: garantías reales .....	357
2. La esencia de la garantía como derecho de valor y la prohibición de los pactos comisorios.....	358
3. La naturaleza jurídica de los derechos reales de garantía.....	360
4. El régimen jurídico común de los derechos reales de garantía en el Código civil .....	362
A) Indicaciones generales.....	362
B) Los requisitos esenciales de la constitución de la prenda y de la hipoteca (art. 1857).....	362
C) La enajenación de las cosas objeto de las garantías como forma de realización de éstas.....	363
D) La indivisibilidad de la prenda y de la hipoteca.....	363
E) Las obligaciones garantizadas.....	364
F) La promesa de constituir prenda o hipoteca.....	364
Bibliografía .....	364

## CAPÍTULO XIX EL DERECHO REAL DE PRENDA

I. LA PRENDA COMÚN.....	367
1. Concepto y definición del derecho real de prenda .....	367
2. Los requisitos para la existencia del derecho real de prenda ....	367
3. El negocio constitutivo de la prenda.....	368
4. Los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de prenda.....	369
5. La prórroga de la retención por el deudor prendario.....	369
6. El deber de conservación y el parámetro de la diligencia.....	371
7. La posesión de la cosa pignorada y las facultades del deudor....	372
8. La defensa de la posesión y de la titularidad de la prenda.....	372
9. La facultad de realización del valor y los procedimientos judiciales.....	372
II. LA PRENDA DE CRÉDITOS .....	373
10. Concepto y función .....	373
III. LA PRENDA DE DERECHOS .....	376
11. Consideraciones generales.....	376
IV. LA LLAMADA PRENDA IRREGULAR.....	376
12. Sus problemas.....	376
13. La referencia a los Montes de Piedad .....	377
Bibliografía .....	377

**CAPÍTULO XX**  
**EL DERECHO REAL DE HIPOTECA**

I.	LA HIPOTECA INMOBILIARIA.....	379
1.	Introducción y antecedentes históricos de la figura .....	379
2.	Las características del derecho real de hipoteca .....	380
3.	El problema de la relación entre Registro e hipoteca como punto central de la configuración de la figura analizada .....	382
II.	LAS CLASES DE HIPOTECAS.....	383
4.	La tipificación y las clasificaciones .....	383
5.	El objeto de la hipoteca: los bienes que pueden ser hipotecados .....	385
III.	LA ESTRUCTURA DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA.....	391
6.	Los bienes que no se pueden hipotecar .....	391
7.	La extensión objetiva de la hipoteca.....	391
8.	La extensión objetiva de la hipoteca y la autonomía privada.....	392
9.	La extensión legal de la hipoteca .....	393
10.	La extensión objetiva de la hipoteca y el momento de la introducción de los factores de modificación.....	394
11.	La extensión convencional de la hipoteca.....	395
12.	La extensión de la hipoteca a los frutos de la cosa hipotecada..	397
13.	Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.....	398
14.	La extensión objetiva de la hipoteca y el tercer poseedor del bien hipotecado .....	398
IV.	LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.....	399
15.	La obligación garantizada con la hipoteca .....	399
16.	Las vicisitudes de la obligación garantizada y el derecho real de hipoteca: partes y terceros .....	400
17.	El problema de la enajenación de la finca hipotecada y la subrogación del adquirente .....	401
V.	LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.....	402
18.	Indicaciones generales .....	402
19.	La no alteración de la responsabilidad personal del art. 1911 CC.....	402
20.	La hipoteca de responsabilidad limitada .....	403
VI.	HIPOTECA E INTERESES .....	403
21.	La hipoteca y los intereses de la obligación garantizada .....	403
22.	Garantía hipotecaria de los intereses de la obligación asegurada y posibilidad de pacto en contrario.....	406
23.	El devengo y la exigibilidad de los intereses: su problemática ...	406
24.	Garantía hipotecaria e intereses de demora.....	408
25.	El tercero protegido en el art. 114 de la Ley Hipotecaria .....	410

	<u>Página</u>
26. El cómputo del plazo de dos anualidades.....	411
27. Limitación de intereses y procedimiento de ejecución .....	412
<b>VII. LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.....</b>	<b>414</b>
28. Indicaciones generales.....	414
29. Algunas consideraciones sobre el negocio jurídico constitutivo de la hipoteca voluntaria.....	415
30. La llamada constitución unilateral de la hipoteca .....	418
31. La constitución de la hipoteca legal.....	419
<b>VIII. LOS SUJETOS DE LAS RELACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DE LA HIPOTECA .....</b>	<b>420</b>
32. Las cuestiones implicadas .....	420
33. La hipoteca del no deudor .....	420
34. La figura del tercer poseedor de los bienes hipotecados .....	421
35. La llamada pluralidad subjetiva en la hipoteca .....	421
36. La pluralidad objetiva en la hipoteca y la exigencia de distribución de la responsabilidad hipotecaria .....	422
<b>IX. LA CAUSA DE LA HIPOTECA .....</b>	<b>423</b>
37. Generalidades.....	423
38. Onerosidad y gratuidad en la constitución de hipoteca.....	424
<b>X. EL CONTENIDO EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA .....</b>	<b>425</b>
39. Disposiciones de alcance jurídico obligatorio y de alcance jurídico real.....	425
40. Las cláusulas de vencimiento anticipado en las hipotecas.....	425
41. La reforma del art. 12 LH operada por la Ley 41/2007, en relación con la calificación de las llamadas cláusulas financieras ....	435
<b>XI. LAS VICISITUDES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA .....</b>	<b>436</b>
42. Indicaciones generales.....	436
43. La cesión o enajenación del crédito hipotecario .....	436
44. Los subrogados en la deuda.....	437
45. Vicisitudes de la obligación garantizada. Su influencia en el crédito hipotecario .....	438
<b>XII. OTRAS CUESTIONES .....</b>	<b>439</b>
46. La obligación de asesoramiento de los notarios autorizantes de las escrituras.....	439
47. La constitución testamentaria de la hipoteca.....	439
Bibliografía .....	440

## **CAPÍTULO XXI**

### **LOS TIPOS DE HIPOTECA**

<b>I. HIPOTECAS VOLUNTARIAS E HIPOTECAS LEGALES COMO SUMMA DIVISIO.....</b>	<b>445</b>
---	------------

II. LAS HIPOTECAS LEGALES .....	445
1. La hipoteca dotal.....	445
2. La hipoteca por bienes reservables .....	446
3. La hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria potestad.....	446
4. La hipoteca por razón de tutela .....	446
5. La hipoteca sobre los bienes de los que contraten con el Estado, las provincias y los pueblos .....	447
6. El derecho de hipoteca del Estado sobre los bienes de los contribuyentes.....	447
7. El derecho de hipoteca legal de los aseguradores de los bienes asegurados.....	447
III. LOS TIPOS ESPECIALES DE HIPOTECAS VOLUNTARIAS .....	448
8. La hipoteca en garantía de obligaciones futuras y en garantía de obligaciones sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias....	448
9. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones transferibles por endoso o título al portador.....	449
10. La hipoteca de garantía de cuentas corrientes de crédito.....	450
11. La hipoteca en garantía de letra de cambio .....	452
12. La hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.....	453
13. La especial cancelación de esta hipoteca.....	454
IV. TIPOS MODERNOS DE HIPOTECAS .....	454
14. La llamada hipoteca inversa .....	454
15. La hipoteca flotante .....	457
16. La hipoteca recargable y la llamada recarga de la hipoteca.....	458
Bibliografía .....	461

## CAPÍTULO XXII

### LA FASE DE SEGURIDAD DE LA HIPOTECA

I. FASE DE SEGURIDAD.....	463
1. Contenido de las relaciones jurídicas hipotecarias .....	463
2. La acción de devastación .....	463
3. Otras medidas conservativas del crédito y de la hipoteca.....	464
4. El rango hipotecario y la defensa del rango .....	465
5. El rango hipotecario como objeto de negocios jurídicos .....	465
6. Las vicisitudes de la hipoteca y en especial la subrogación .....	467
Bibliografía .....	467

## CAPÍTULO XXIII

### EL MERCADO HIPOTECARIO

1. La llamada titulización de los créditos.....	469
2. La distinción entre bonos y cédulas .....	470
3. Las participaciones hipotecarias.....	471

	<u>Página</u>
4. La condición que deben cumplir los créditos hipotecarios para servir de base a los títulos del mercado hipotecario .....	471
5. Las limitaciones en las facultades dispositivas de las entidades emisoras.....	471
6. La tasación previa como garantía.....	472
7. La pérdida del valor del bien hipotecado.....	472
8. Las medidas de protección de los tenedores de cédulas y bonos hipotecarios .....	472
Bibliografía .....	473

## CAPÍTULO XXIV

### LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS HIPOTECAS

1. La hipoteca como garantía y como medio de facilitación de los procedimientos ejecutivos.....	475
2. Las medidas para paliar la crisis económica en materia de ejecución hipotecaria y la protección de los deudores.....	476
3. El llamado Código de buenas prácticas bancarias, y las medidas para paliar la crisis económica.....	477
4. Los procedimientos de ejecución hipotecaria y los problemas de constitucionalidad .....	479
5. El procedimiento judicial de ejecución sobre bienes hipotecados .....	481
6. El ámbito de aplicación del procedimiento judicial .....	481
7. La competencia para conocer de los procedimientos .....	482
8. La demanda ejecutiva y los documentos que se han de acompañar a la misma.....	482
9. El requerimiento de pago.....	482
10. La expedición de certificación registral del dominio y de las cargas y el sobreseimiento de la ejecución en el caso de inexistencia o cancelación de hipoteca .....	483
11. La comunicación de la existencia del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores.....	484
12. La administración de los bienes hipotecados.....	484
13. La oposición a la ejecución.....	484
14. Las causas de oposición a la ejecución.....	485
15. Las tercerías de dominio.....	486
16. Suspensión de la ejecución por prejudicialidad.....	486
17. La subasta de los bienes ejecutados.....	486
18. Destino de las sumas obtenidas: pago del crédito hipotecario y aplicación de los sobrantes .....	487
19. La regla sobre el destino del remate cuando el propietario del bien a ejecutar fuera el propio deudor .....	488
Bibliografía .....	489

## CAPÍTULO XXV

### LA HIPOTECA MOBILIARIA (I)

1. La estrechez del marco tradicional de las garantías reales y la conveniencia jurídico-política de la ampliación.....	491
---	-----

2.	La creación de las nuevas figuras y la nueva división de los bienes conformados como objeto de garantía .....	492
3.	El régimen general de las hipotecas mobiliarias y de las prendas sin desplazamiento de la posesión.....	492
4.	La llamada extensión objetiva de la hipoteca.....	494
5.	La cesión de los créditos dados en garantía .....	494
6.	La obligación garantizada mediante hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de posesión .....	495
7.	La enajenación de los bienes hipotecados o dados en prenda ..	495
8.	La preferencia de los acreedores hipotecarios y pignoraticios ..	496
9.	El vencimiento anticipado de la obligación garantizada .....	497
10.	La prescripción de las acciones .....	497
11.	La aplicación supletoria de la Ley Hipotecaria .....	498
	Bibliografía .....	498

## CAPÍTULO XXVI LA HIPOTECA MOBILIARIA (II)

I.	CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PRINCIPIOS RECTORES.....	501
1.	La hipoteca mobiliaria: su concepto .....	501
2.	Los bienes susceptibles de ser objeto de hipoteca mobiliaria ....	501
3.	Los principios rectores del régimen jurídico de la hipoteca mobiliaria: el contenido de la escritura notarial de constitución....	502
4.	Hipoteca mobiliaria con pluralidad de objetos.....	502
5.	La conservación de los bienes hipotecados y la especial acción de devastación.....	503
II.	LA HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL.....	503
6.	Su concepto .....	503
7.	La extensión objetiva de la hipoteca de establecimiento mercantil.....	504
8.	Hipoteca mobiliaria y derechos arrendaticios.....	507
9.	La hipoteca mobiliaria y el objeto de la adjudicación .....	508
10.	La constitución de la hipoteca de establecimiento mercantil....	508
11.	La extinción de la hipoteca de establecimiento mercantil y la facultad del acreedor de dar por vencida la obligación.....	509
III.	LA HIPOTECA DE AUTOMÓVILES Y OTROS VEHÍCULOS DE MOTOR, TRANVÍAS Y VAGONES DE FERROCARRIL.....	511
12.	Su concepto .....	511
13.	La escritura de constitución de esta hipoteca .....	511
14.	El deber de asegurar los vehículos hipotecados.....	512
15.	La prohibición de salir del territorio nacional.....	512
16.	La inscripción de la hipoteca del vehículo de motor.....	512
IV.	LA HIPOTECA DE AERONAVES .....	512
17.	Su regulación y su objeto .....	512
18.	Las aeronaves en construcción .....	513

	<u>Página</u>
19. El objeto de la hipoteca y su extensión objetiva.....	513
20. La constitución de la hipoteca: la escritura notarial y su contenido.....	514
21. Las preferencias y prioridades en materia de hipoteca de aeronaves.....	514
V. HIPOTECA DE MAQUINARIA INDUSTRIAL.....	514
22. Regulación.....	514
23. La escritura de hipoteca y su inscripción.....	515
24. La obligación de conservación de los bienes hipotecados.....	515
VI. LA HIPOTECA DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y PROPIEDAD INDUSTRIAL.....	516
25. Concepto.....	516
26. La extensión de la hipoteca y sus accesorios.....	517
27. La escritura de constitución y su contenido: la inscripción.....	517
28. Las prohibiciones de renunciar y de ceder.....	518
29. La atribución de la facultad de cobro del importe de los derechos al acreedor hipotecario.....	518
30. Las medidas defensivas del acreedor frente a la posible decadencia de los derechos o empeoramiento de los mismos.....	519
31. El vencimiento anticipado de la obligación hipotecaria.....	519
32. La efectividad de los créditos garantizados y los procedimientos judiciales de ejecución.....	519
Bibliografía.....	520

## CAPÍTULO XXVII

### LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESIÓN

1. Concepto.....	521
2. El aseguramiento de la identificación del acreedor.....	522
3. Los bienes sobre los que se puede constituir prenda sin desplazamiento.....	522
4. Los bienes sobre los que no puede constituirse prenda sin desplazamiento.....	523
5. La constitución de la prenda sin desplazamiento de posesión: el título constitutivo y la inscripción.....	524
6. El contenido general de los derechos determinantes de la prenda sin desplazamiento: el debatido problema de la <i>reipersecutoriedad</i> .....	524
7. La llamada «prenda agrícola»: los precedentes históricos de esta figura.....	525
8. La relación jurídica entre el acreedor y el constituyente en la prenda sin desplazamiento.....	527
9. Las reglas sobre gastos y expensas.....	527
10. La regla especial sobre el abandono de los bienes pignorados..	527
11. La enajenación de los bienes pignorados.....	528
12. Las normas especiales sobre prelación.....	528
Bibliografía.....	528

### CAPÍTULO XXVIII EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

1. La aparición del llamado Registro de bienes muebles.....	531
2. La organización del Registro .....	532
3. Los contratos y operaciones inscribibles en el Registro.....	532
4. Algunas características y principios rectores del Registro de bienes muebles.....	532
Bibliografía .....	533

### CAPÍTULO XXIX EL DERECHO REAL DE ANTICRESIS

1. Concepto.....	535
2. El problema de la naturaleza jurídica del derecho de anticresis.....	535
3. Los argumentos teóricos utilizados en la discusión .....	536
4. Las teorías que afirman la naturaleza personalista de la anticresis .....	536
5. Las teorías que afirman el carácter de derecho real de la anticresis .....	537
6. El régimen jurídico de la anticresis.....	539
7. La constitución del derecho de anticresis: requisitos subjetivos y objetivos .....	539
8. La posesión de la finca anticrética .....	539
9. El acreedor anticrético como titular de la explotación: el pago de cargas y de contribuciones.....	540
10. La prohibición de readquisición del goce de la finca anticrética y la eventual devolución anticipada del goce .....	540
11. La prohibición de las fórmulas comisorias .....	541
12. La reclamación procesal del crédito .....	541
13. El llamado pacto de compensación de frutos e intereses .....	542
14. El derecho de preferencia del acreedor anticrético .....	542
15. La aplicación al derecho de anticresis de preceptos del régimen jurídico de la prenda y de la hipoteca.....	543
16. Los requisitos de los contratos de anticresis.....	543
17. La llamada «prórroga de la retención».....	543
18. Las reglas sobre indivisibilidad .....	543
19. Las obligaciones garantizadas.....	544
Bibliografía .....	544