

LUIS DIEZ-PICAZO

Catedrático de Derecho Civil

**FUNDAMENTOS
DEL
DERECHO CIVIL
PATRIMONIAL**

VOLUMEN SEGUNDO

Las relaciones jurídico-reales
El Registro de la Propiedad
La posesión

EDITORIAL TECNOS
MADRID

INDICE

PRIMERA PARTE

INTRODUCCION AL DERECHO DE COSAS

CAPITULO I.—EL DERECHO DE COSAS	Pág.	31
§ 1.—LA ORDENACIÓN JURÍDICA DE LA DISTRIBUCIÓN Y DE LA EXPLOTACIÓN DE LOS BIENES ECONÓMICOS		31
1. Premisas: sentido y significación del Derecho de Cosas.—2. Los problemas político-económicos a los que el Derecho de Cosas sirve de soporte.—3. Las normas jurídicas básicas del Derecho de Cosas: estatuto jurídico-privado y estatuto jurídico-público.—4. Los principios constitucionales del sistema.—5. Las reglas básicas del sistema económico en el C. C.—6. El Derecho de Cosas en las Leyes especiales.—7. El estatuto jurídico-público de los bienes económicos y el Derecho de Cosas.		
§ 2.—LA EVOLUCIÓN DEL SISTEMA DEL DERECHO DE COSAS Y TRANSFORMACIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES		36
8. La relación del Derecho de Cosas con las estructuras económico-sociales y con los principios constitucionales de la organización política.—9. Los cambios tecnológicos y su influjo en el Derecho de Cosas.		
CAP. II.—LA FIGURA TEORICA DEL DERECHO REAL		41
§ 3.—LOS DERECHOS REALES		41
10. El derecho real como elemento dogmático de la organización del Derecho de Cosas.—11. La distinción entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito: remisión a otro lugar.—12. El concepto de derecho real: definición.		
§ 4.—DERECHO REAL Y EFICACIA JURÍDICO-REAL		42
13. La idea de acción real como término técnico.—14. La idea genérica de la eficacia real y de la trascendencia real.		
CAP. III.—RELACION OBLIGATORIA Y DERECHO REAL		47
§ 5.—LA RELACIÓN OBLIGATORIA COMO NORMAL MARCO DEL DESARROLLO DE LOS DERECHOS REALES		47
15. El derecho real como contenido posible de una obligación.—16. La obligación de constituir un derecho real.		
§ 6.—CARGAS REALES Y OBLIGACIONES <i>propter rem</i>		51
17. El planteamiento del problema en Derecho privado moderno y en particular en Derecho positivo español vigente.—18. La utilización del concepto de carga real en el Código civil.—19. Las cargas reales: concepto y caracteres.—20. La categoría de las obligaciones <i>propter rem</i> : Concepto y caracteres.—21. Obligaciones <i>propter rem</i> y cargas reales: Sus caracteres diferenciales.—22. El derecho del censalista y su naturaleza jurídica.		
CAP. IV.—LOS TIPOS DE DERECHOS REALES		65
§ 7.—ENUMERACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES		65

23. La variabilidad histórica de los tipos de derechos reales.—24. Los derechos reales típicos.—25. Los tipos de derechos reales: propiedad y derechos reales sobre cosas ajenas.—26. Los derechos reales sobre cosas ajenas: su clasificación.—27. Los derechos reales de disfrute: enumeración.—28. El derecho real de usufructo.—29. Los derechos reales de uso y de habitación.—30. El derecho real de servidumbre.—31. El derecho real de enfiteusis.—32. El derecho real de superficie.—33. Los derechos reales de realización del valor.—34. Los derechos cuya naturaleza real es discutida.—35. El derecho arrendaticio como derecho real.—36. El derecho de retención como derecho real.—37. El derecho de opción de compra.—38. Los derechos de tanteo y de retracto.—39. Los derechos reales administrativos.—40. Los derechos reales de constitución procesal.

§ 8.—DERECHOS REALES E INTERESES ECONÓMICOS DIRECTOS SOBRE LAS COSAS NO INSTITUCIONALIZADOS COMO DERECHOS 75

41. Formas de protección de intereses sobre las cosas y situaciones individualizadas especialmente protegidas.—42. Derechos reales e intereses económicos en la legislación de expropiación forzosa.

CAP. V.—LA ORGANIZACIÓN Y LA DISCIPLINA JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES 78

§ 9.—LAS FUNCIONES DE LA LEY Y LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN MATERIA DE DERECHOS REALES 78

43. El ámbito de actuación de los negocios jurídicos en materia de derechos reales.—44. La cuestión tradicional de *numerus clausus* o del *numerus apertus* de derechos reales.—45. Examen de la cuestión a la luz de los preceptos legales y reglamentarios vigentes.—46. La cuestión en la doctrina española: las opiniones favorables a la regla de la libertad.—47. La crítica de la tesis del *numerus apertus*: Las opiniones favorables a la tipicidad de los derechos reales y las posturas intermedias.—48. La jurisprudencia de la Dirección General de los Registros sobre el tema.

§ 10.—LOS NEGOCIOS JURÍDICOS CON TRASCENDENCIA REAL 94

49. El ámbito de actuación del negocio jurídico en materia de derechos reales: la creación de derechos reales atípicos.—50. Los límites del poder de creación individual en materia de derechos reales: voluntad, determinación, forma, publicidad y causa.—51. La voluntad individual y sus límites genéricos.—52. La voluntad negocial: voluntad negocial expresa y voluntad negocial no manifestada como problemas de interpretación.—53. La necesidad de plena determinación objetiva del derecho real o principio de especialidad.—54. Los requisitos de forma y de publicidad de los negocios y su trascendencia en materia de relaciones jurídico-reales.—55. La causa del negocio en relación con la constitución de los derechos reales.—56. La llamada *causa perpetua servitutis* como piedra de toque de la incidencia causal en materia de constitución de derechos reales atípicos.—57. *Numerus clausus* y *numerus apertus* en relación con las diferentes categorías de derechos reales.—58. La creación negocial de obligaciones *propter rem* y de titularidades *ob rem*.—59. La eficacia jurídico-real del negocio: El negocio de modificación jurídico real o negocio real.

CAP. VI.—LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES 106

§ 11.—EL SUJETO DE LAS RELACIONES JURÍDICAS REALES 106

60. Sujeto activo y sujeto pasivo de los derechos reales.—61. La capacidad jurídica y sus eventuales limitaciones en materia de derechos reales.

§ 12.—LA DETERMINACIÓN DEL SUJETO EN LAS RELACIONES JURÍDICO-REALES 108

62. Los derechos reales con sujetos individualizados o plenamente

determinados.—63. La distinción entre derechos subjetivamente personales y derechos subjetivamente reales. Las llamadas titularidades *ob rem*.

§ 13.—LA COTITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES 111

64. La pluralidad de sujetos en la relación jurídico-real.—65. La comunidad y sus formas: remisión a otro lugar.—66. La discusión sobre las titularidades reales solidarias.—67. Las comunidades de intereses. Los afectados por los planes de urbanismo.

§ 14.—EL TITULAR DEL DERECHO REAL COMO TITULAR REGISTRAL 116

68. La figura del titular registral: el titular registral individual.—69. El titular registral como persona individual y su plena identificación.—70. La titularidad registral en favor de personas jurídicas.—71. La titularidad registral en favor de titulares no plenamente determinados.—72. La cotitularidad de los derechos reales en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDA PARTE

LOS BIENES Y LAS COSAS

CAP. VII.—EL MARCO OBJETIVO DE LOS DERECHOS REALES 121

§ 15.—LAS COSAS COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES 121

73. Introducción: el objeto de la relación jurídico-real.—74. Los problemas prácticos involucrados en una teoría de las cosas consideradas como objetos de derechos reales.—75. Las cosas corporales como objetos de derechos reales y el criterio de la unidad real.—76. Las unidades de explotación o unidades económicas y el concepto de unidad real.

§ 16.—LOS BIENES INMATERIALES Y EL SISTEMA DE LOS DERECHOS REALES 124

77. Creaciones intelectuales y bienes inmateriales.—78. Los diferentes tipos de bienes inmateriales jurídicamente tutelados.—79. Los bienes inmateriales como objetos de derechos reales.

§ 17.—BIENES PÚBLICOS Y BIENES PRIVADOS 126

80. La distinción en el C. C.—81. Antecedentes y evolución histórica de la distinción.—82. Concepto y naturaleza jurídica del dominio público y de los bienes de dominio público.—83. Las notas características del dominio público.

§ 18.—LOS REQUISITOS OBJETIVOS DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL 130

84. Existencia, licitud y determinación como condiciones del objeto de la relación jurídico-real.—85. La existencia de la cosa como requisito de la relación jurídico-real.—86. La licitud como requisito objetivo de la relación jurídico-real.—87. La determinación como requisito del objeto de la relación jurídico-real.—88. La extensión objetiva de la relación jurídico-real: accesorios, partes integrantes y pertenencias.—89. Las partes integrantes y la extensión del derecho real.—90. Las pertenencias y la extensión objetiva del derecho real.—91. La indivisibilidad objetiva de la relación jurídico-real y sus consecuencias jurídicas.

CAP. VIII.—DERECHOS REALES MOBILIARIOS E INMOBILIARIOS. 138

§ 19.—LA DISTINCIÓN ENTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES 138

92. La trascendencia de la distinción en materia de derechos reales: Su carácter pretendidamente omnicompreensivo.—93. La trascendencia de la distinción: el Derecho Inmobiliario.—94. Los criterios de dis-

	tinción entre bienes muebles e inmuebles.—95. Las dificultades y la quiebra de la distinción.—96. La distinción entre bienes muebles e inmuebles: <i>summa rerum divisio</i> y criterios normativos funcionalmente diversificados.	
	§ 20.—LOS BIENES INMUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL	147
	97. Los criterios legales de encaje de los bienes inmuebles.—98. Los diferentes tipos de bienes inmuebles.—99. El concepto de incorporación.—100. Los inmuebles por destinación y las pertenencias.—101. Los requisitos necesarios para la aparición de los inmuebles por destino y la relación pertenencial.—102. La diferencia entre la inmovilización por incorporación y la inmovilización por destinación.—103. Los inmuebles por analogía.—104. El suelo: el concepto del suelo.—105. Las clasificaciones del suelo.—106. El subsuelo y su régimen jurídico.—107. Los yacimientos minerales y los recursos geológicos.—108. Las aguas subterráneas.—109. El subsuelo como prolongación del suelo y como objeto jurídico autónomo.—110. El espacio aéreo.—111. El espacio aéreo y la navegación aérea.—112. El vuelo y los volúmenes de edificación.—113. El medio ambiente como posible objeto de derechos.	
	§ 21.—LOS BIENES MUEBLES	165
	114. El concepto legal de bienes muebles.—115. La heterogeneidad del concepto y la necesidad de establecer ulteriores caracterizaciones tipológicas.—116. La susceptibilidad de publicidad formal: Bienes registrables y no registrables.—117. El concepto de «bienes de equipo» y su posible reflejo en el ámbito del Derecho privado.	
CAP. IX.—EL CONCEPTO JURIDICO DE FINCA		169
	§ 22.—LA FINCA COMO CONCEPTO JURÍDICO MATERIAL Y FORMAL	169
	118. La finca y su caracterización en la legislación hipotecaria.—119. Finca material y finca registral.—120. Fincas normales y fincas anormales.—121. La individualización de las fincas y su descripción.—122. Los linderos de las fincas como medios de individualización.—123. El deslinde y el amojonamiento como operaciones de individualización.—124. La distinción entre fincas rústicas y urbanas.—125. Los tipos especiales de fincas rústicas.—126. El llamado patrimonio familiar.—127. Las unidades mínimas de cultivo.	
CAP. X.—LAS MODIFICACIONES EXPERIMENTADAS POR LOS BIENES Y SU TRATAMIENTO JURIDICO		183
	§ 23.—LAS MODIFICACIONES DEL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL Y SUS DIFERENTES ASPECTOS	183
	128. La modificación objetiva de la relación jurídico-real: La teoría de la accesión como figura de carácter general.—129. Las construcciones y obras nuevas y su tratamiento jurídico-registral.—130. La modificación formal de las fincas y entidades inmobiliarias.—131. Los cambios objetivos de las entidades registrales: agrupación, agregación, división y segregación de fincas.—132. La concentración parcelaria.—133. Los efectos del acuerdo de concentración.—134. Parcelaciones y reparcelaciones en la legislación urbanística.	
	§ 24.—LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	191
	135. Su consideración como objetos jurídicos	
CAP. XI.—LA CATEGORIA DE LA ACCESION		194
	§ 25.—LA ACCESIÓN	194
	136. La teoría de la accesión y sus antecedentes históricos.—137. La teoría unitaria de la accesión: naturaleza jurídica de esta figura.—138. La accesión como un modo de adquisición de la propiedad.—139. El llamado «derecho de accesión».—140. La imposibilidad dogmática	

de construir un concepto unitario de accesión.—141. Las clasificaciones doctrinales y los tipos de accesión.—142. La distinción entre accesión discreta y accesión continua.—143. La distinción entre accesión horizontal y accesión vertical.—144. La distinción entre accesión inmobiliaria y accesión mobiliaria.—145. La distinción entre accesión natural y accesión artificial.—146. La accesión mediata y la accesión inmediata.

§ 26.—LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ACCESIÓN. 200
147. Introducción.—148. El principio de buena fe en la teoría de la accesión.—149. El principio *accessorium sequitur principale*.—150. El principio *superficies solo cedit*.

§ 27.—EL ÁMBITO DE LA FIGURA DE LA ACCESIÓN 207
151. Planteamiento del tema.—152. El dominio y los derechos reales limitativos en materia de accesión y sus respectivas esferas.—153. Excepcionalidad o generalidad de la accesión: accesiones atípicas.

§ 28.—CONSTRUCCIÓN Y ACCESIÓN 211
154. El concepto de construcción en sus relaciones con la figura de la accesión.—155. Los términos personales en el conflicto de intereses regulados en los supuestos de construcción.—156. La construcción hecha en suelo propio: el posible empleo de materiales ajenos a la construcción.—157. La construcción hecha en suelo ajeno.—158. El constructor de buena fe y el derecho de adquisición del dueño del suelo.—159. La adquisición del terreno por el edificante.—160. La llamada «accesión invertida». 161. El caso de la construcción extralimitada.—162. El constructor de mala fe. La compensación de culpas.—163. La responsabilidad subsidiaria del dueño del terreno en relación con los materiales empleados.

§ 29.—LAS ACCESIONES FLUVIALES 222
164. La modificación de la configuración de los predios por obra de las aguas.—165. El caso de los aluviones.—166. La fuerza de los ríos y sus consecuencias jurídicas.—167. La variación del curso de los ríos.—168. Los límites de las aguas en los estanques y lagunas.—169. La formación de las islas fluviales.

§ 30.—LAS ACCESIONES MARÍTIMAS 227
170. Accesiones y aterramientos del mar en la zona marítimo-terrestre.—171. La formación de islas en el mar.

§ 31.—LA ESPECIFICACIÓN 228
172. La especificación: su concepto y su naturaleza jurídica.—173. El conflicto de intereses planteado en los casos de especificación.

§ 32.—LA UNIÓN DE COSAS MUEBLES 230
174. Generalidades y tipos.—175. La unión de cosas muebles en el C. C.—176. La confusión o mezcla de cosas.

TERCERA PARTE

LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y EL REGISTRO INMOBILIARIO

CAP. XII.—LA PUBLICIDAD Y LOS DERECHOS REALES 237

§ 33.—ESTÁTICA Y DINÁMICA DE LOS DERECHOS Y PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES 237
177. Estática y dinámica de los derechos: Seguridad de los derechos

<p>y seguridad de las adquisiciones.—178. El concepto de publicidad y su aplicación en materia jurídico-privada.—179. La publicidad de los derechos reales: su fundamento y su función.—180. El desarrollo histórico del principio de publicidad: el Derecho Romano.—181. El Derecho germánico y la publicidad de los derechos reales.</p>	
<p>§ 34.—LA FUNCIÓN DE LA PUBLICIDAD</p>	243
<p>182. La publicidad de los derechos reales y el concepto de legitimación.—183. Publicidad de los derechos reales y protección del tráfico jurídico.—184. La apariencia de titularidad real y su protección.</p>	
<p>§ 35.—LAS FORMAS BÁSICAS DE LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES</p>	246
<p>185. El Registro Inmobiliario como forma e instrumento básico de la publicidad.—186. La posesión y la publicidad de los derechos reales. Remisión.</p>	
<p>§ 36.—CONCEPTO Y NATURALEZA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p>	248
<p>187. Los artículos 605 C. C. y 1.º L. H.—188. El Registro como institución administrativa.</p>	
<p>§ 37.—LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL</p>	251
<p>189. Los antecedentes sobre la publicidad registral de los bienes inmuebles en el Derecho histórico.—190. Hipotecas y Registro en Francia.—191. Las leyes prusianas y las leyes alemanas hasta mediados del siglo XIX.—192. La evolución histórica del Derecho hipotecario y las necesidades económicas. Mercado de capitales y mercado inmobiliario.</p>	
<p>§ 38.—LAS LEYES HIPOTECARIAS ESPAÑOLAS Y SUS REGLAMENTOS</p>	261
<p>193. Los precedentes históricos de las Leyes Hipotecarias.—194. Evolución del Derecho Hipotecario Español hasta el Proyecto de 1851.—195. El Proyecto de 1851 y sus fuentes como precedentes de la Ley Hipotecaria de 1861.—196. La Ley de 8 de febrero de 1861.—197. El problema de las fuentes de la Ley Hipotecaria: La tesis tradicional de la «inspiración germánica» de nuestras leyes hipotecarias.—198. Las influencias belgas en la legislación hipotecaria española.—199. Las influencias ginebrinas en la legislación hipotecaria española.—200. La Ley de 21 de diciembre de 1869.—201. La Ley Hipotecaria y el Código Civil.—202. La Reforma hipotecaria de 1909.—203. La Reforma Hipotecaria de 1944-1946.—204. La vigente Ley Hipotecaria y su Reglamento.</p>	
<p>CAP. XIII.—EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL</p>	276
<p>§ 39.—FINCAS, TÍTULOS Y DERECHOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p>	276
<p>205. Introducción.—206. La finca como unidad básica del sistema.—207. Fincas especiales desde el punto de vista registral.—208. Los bienes excluidos de acceso al Registro de la Propiedad.—209. Los actos y negocios inscribibles. La inscribibilidad de los títulos en sentido material.—210. Los títulos inscribibles como actos y negocios jurídicos: los actos de naturaleza no negocial.—211. Los actos constitutivos o dispositivos y los llamados títulos declarativos o de reconocimiento.—212. Actos y negocios <i>inter vivos</i> y <i>mortis causa</i>.—213. La producción del efecto jurídico-real como presupuesto de la inscripción y la no inscribibilidad de los actos y contratos con efectos obligacionales.</p>	
<p>§ 40.—LOS DERECHOS SUBJETIVOS PUBLICADOS POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</p>	282
<p>214. Los derechos inscribibles. El derecho de dominio. Los derechos de disfrute y las cargas reales.—215. La inscripción de las servidumbres.—216. La inscripción de los derechos reales de adquisición.—217.</p>	



La inscripción de los derechos arrendaticios.—218. La posesión y el Registro de la Propiedad: la posesión como objeto de inscripción.—219. La inscripción del derecho de superficie.—220. La inscripción del derecho de retorno.

§ 41.—LA CONFIGURACIÓN DEL DERECHO INSCRITO 287
 221. La inscripción de los títulos y el contenido de los derechos inscritos.—222. Las condiciones del derecho inscrito y el Registro de la Propiedad.

CAP. XIV.—INMATRICULACION Y PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES 291

§ 42.—LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS 291
 223. La inmatriculación: su concepto y sus características.—224. Inmatriculación y primera inscripción.—225. La legitimación para inmatricular.

§ 43.—LOS PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACIÓN 293
 226. Los procedimientos o medios de inmatriculación: su enumeración y sus caracteres.—227. El expediente de dominio: su naturaleza y su tramitación.—228. La inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos.—229. Los efectos de las inmatriculaciones obtenidas mediante títulos públicos.—230. Las certificaciones de las corporaciones de Derecho público.—231. La doble inmatriculación: Sus causas y sus efectos.

CAP. XV.—EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 301

§ 44.—EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y SUS FASES 301
 232. El procedimiento registral: su concepto y su naturaleza.—233. Los presupuestos y trámites del procedimiento registral.

§ 45.—LA PREVIA FORMACIÓN DE LOS DERECHOS INSCRITOS COMO PREMISA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 302
 234. Los presupuestos negociales de la inscripción: el llamado principio del consentimiento.—235. Consentimiento material y consentimiento formal en el Derecho inmobiliario español.

§ 46.—LA DOCUMENTACIÓN PÚBLICA COMO CONDICIÓN DE LA PUBLICIDAD. 306
 236. La inscribibilidad de los títulos en sentido formal.—237. Los títulos otorgados en país extranjero.—238. La excepcional extensión de asientos en el Registro sin documentación pública.

§ 47.—LA LLAMADA «ROGACIÓN» 308
 239. La solicitud de inscripción: su concepto y sus características.—240. La legitimación para solicitar la inscripción.—241. La forma de la solicitud de inscripción.—242. Los efectos de solicitud de inscripción.—243. El desistimiento en el procedimiento registral.

§ 48.—EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN 310
 244. Concepto y fundamento del asiento de presentación.—245. Los requisitos del asiento de presentación.—246. Contenido del asiento de presentación.—247. Los efectos del asiento de presentación. Su caducidad.

CAP. XVI.—EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL (Continuación) 315

§ 49.—LA CALIFICACIÓN REGISTRAL 315
 248. Concepto y caracteres de la calificación: El llamado principio de legalidad.—249. El régimen jurídico de la calificación en nuestro Derecho positivo.—250. La función de calificación y el órgano calificador.—251. El objeto de la calificación registral.—252. Los medios uti-

lizables para la calificación.—253. El plazo para calificar.—254. El resultado de la calificación: su eficacia.

§ 50.—LOS IMPEDIMENTOS DE LA INSCRIPCIÓN 321

255. Los vicios de los títulos sujetos a inscripción.—256. El origen de los vicios: inobservancia de requisitos formales y contenido del Registro.—257. Los obstáculos para la inscripción dimanantes del propio Registro.—258. La distinción entre faltas subsanables e insubsanables.—259. Las consecuencias jurídicas de las faltas en los títulos y de los obstáculos para la inscripción: suspensión y denegación del asiento.

§ 51.—LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR Y LOS RECURSOS CONTRA ELLA ... 325

260. La decisión del registrador y su naturaleza jurídica.—261. Los recursos contra la calificación registral.—262. El recurso gubernativo contra la calificación registral.—263. La tramitación del recurso gubernativo.—264. Valor jurídico de las resoluciones de la Dirección General.—265. La impugnación judicial: el llamado recurso judicial.

§ 52.—EL TRACTO SUCESIVO COMO PRESUPUESTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 331

266. La historia registral como encademiado de hechos o de actos jurídicos y como concatenación de los asientos.—267. El requisito de la previa inscripción en favor del disponente como presupuesto de la inscripción en el Derecho positivo español.—268. Los efectos de la regla del tracto sucesivo: la falta de previa inscripción.—269. El tracto sucesivo y la disposición sobre derechos ajenos.—270. El tracto sucesivo registral y las transmisiones hereditarias.—271. El llamado tracto sucesivo comprimido o abreviado.—272. La interrupción del tracto sucesivo y su reanudación.

CAP. XVII.—LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS 339

§ 53.—LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO 339

273. El Registro como institución administrativa: demarcación y ámbito territorial de competencia del Registro.—274. El registrador como funcionario público: nombramiento, cualidades y deberes de los registradores.—275. El sustituto del registrador.—276. La dirección e inspección de los Registros.—277. Del modo de llevar los Registros: oficina del Registro y libros del Registro.

§ 54.—LA PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO 342

278. Publicidad material y publicidad formal del Registro.—279. ¿Quiénes pueden tomar conocimiento del contenido del Registro?—280. Los medios o instrumentos de la publicidad formal.—281. Las certificaciones. Concepto y trámites de obtención.—282. Clases de certificaciones.—283. Valor de las certificaciones.

CAP. XVIII.—LOS ASIENTOS REGISTRALES 346

§ 55.—LOS TIPOS DE ASIENTOS REGISTRALES 346

284. El asiento como toma de razón o constatación en los libros del Registro.—285. Los sistemas o métodos de práctica de los asientos: sistema de transcripción y sistema de inscripción.—286. Las clases de asientos registrales.

§ 56.—EL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN 347

287. La inscripción como asiento principal.—288. El contenido de los asientos de inscripción.—289. Las llamadas inscripciones concisas.

CAP. XIX.—LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL 350

§ 57.—LA RELACIÓN ENTRE LOS ACTOS Y NEGOCIOS CON EFECTOS JURÍDICO-REALES Y LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL 350

290. El influjo de la inscripción en el derecho sustantivo sobre el cambio real.—291. La función de la inscripción en la formación del derecho real: la función constitutiva.—292. El carácter voluntario u obligatorio de la inscripción.—293. Las adquisiciones llevadas a cabo por extranjeros.—294. La eficacia general de la inscripción no constitutiva: efectos para el titular inscrito y efectos para los terceros. Eficacia ofensiva y eficacia defensiva de la inscripción.

§ 58.—LA FALTA DE EFICACIA CONVALIDANTE DE LAS INSCRIPCIONES ... 355

295. La inscripción de los actos y contratos nulos.—296. El art. 33 Ley Hipotecaria.—297. El alcance de la idea de nulidad en el art. 33 de la Ley Hipotecaria. Inexistencia, nulidad y anulabilidad en el art. 33 L. H.

CAP. XX.—LA PROTECCION DEL TITULAR INSCRITO 357

§ 59.—LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO 357

298. La exactitud del Registro como presunción.—299. El alcance de la presunción de exactitud.—300. La presunción de exactitud del Registro como presunción de posesión.—301. La presunción de exactitud del Registro como forma de legitimación: legitimación del titular inscrito y facultad de disposición.—302. La eficacia procesal de la legitimación registral.

§ 60.—EL EJERCICIO DE LAS ACCIONES REALES PROCEDENTES DE LOS DERECHOS INSCRITOS 362

303. El art. 41 de la Ley Hipotecaria y la llamada acción real registral.—304. La naturaleza jurídica de la llamada acción real registral.—305. Los presupuestos del ejercicio de la acción real registral.—306. Las circunstancias obstativas de la acción real registral. La demanda de contradicción y sus fundamentos.—307. La falsedad de la certificación y el carácter incompleto de la misma.—308. La existencia de una relación jurídica directa del contradictor con un titular registral.—309. La prescripción en favor del contradictor.—310. La inscripción de la finca o del derecho en favor del contradictor.—311. La falta de identidad entre la finca inscrita y la finca poseída por el contradictor.—312. Los efectos de la acción real registral.—313. La llamada tercería registral.

CAP. XXI.—LA FE PUBLICA REGISTRAL 371

§ 61.—LA EFICACIA DEL REGISTRO EN RELACIÓN CON LOS TERCEROS ... 371

314. El concepto de fe pública registral.—315. Visión panorámica del tema.

§ 62.—EL DESTINATARIO O BENEFICIARIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL ... 373

316. El llamado tercero hipotecario como beneficiario de la fe pública registral.—317. Los requisitos legales para ser tercero protegido por la fe pública registral.—318. La unidad o pluralidad del concepto de tercero en la Ley Hipotecaria.—319. El tercero mencionado por el art. 28.—320. El tercero de los arts. 31, 36 y 40.—321. El tercero del art. 69.—322. El tercero del art. 76.—323. El tercero poseedor de finca hipotecada.

§ 63.—LOS PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL ART. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA 377

324. Examen especial del requisito de la buena fe.—325. El ámbito de la buena fe.—326. La presunción de buena fe.—327. El momento

en que ha de existir la buena fe.—328. El negocio jurídico adquisitivo: examen especial de su carácter oneroso.—329. La constancia registral de la titularidad y de las facultades o poderes del disponente.—330. El momento en que debe existir la inscripción en favor del disponente.—331. El art. 34 de la Ley Hipotecaria y los inmatriculantes.—332. La posterior inscripción por el adquirente como presupuesto de la protección registral.

§ 64.—LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ART. 34 LEY HIPOTECARIA 385

333. El mantenimiento del tercero en su adquisición y la inatacabilidad del título del adquirente: la adquisición *a non domino*.—334. Las acciones rescisorias y revocatorias.—335. La privación de derechos en virtud de la publicidad registral y sus consecuencias jurídicas ulteriores.—336. La protección del art. 34 como protección personal y la sucesión en favor de los causahabientes.—337. La mala fe superveniente.

§ 65.—LA LLAMADA EFICACIA NEGATIVA DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL ... 390

338. La inoponibilidad frente a terceros de los títulos no inscritos y el art. 32 de la Ley Hipotecaria.—339. Los requisitos de aplicación del artículo 32 L. H.—340. La exigencia de buena fe en el art. 32 Ley Hipotecaria.—341. La naturaleza jurídica del acto adquisitivo del tercero protegido por el art. 32 Ley Hipotecaria.—342. Las consecuencias jurídicas de la aplicación del art. 32 Ley Hipotecaria.—343. El problema de la coordinación entre los arts. 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

§ 66.—LA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS Y LA INADMISIBILIDAD PROCESAL DE LOS DOCUMENTOS NO INSCRITOS 397

344. El art. 313 de la Ley Hipotecaria.—345. La inadmisibilidad documental y la eficacia y oponibilidad del derecho en el orden sustancial.—346. La sanción procesal de la limitación de la prueba y la utilización de otros medios de prueba.—347. El litigio contemplado por el art. 313.

CAP. XXII.—LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS 400

§ 67.—EL ASIENTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA 400

348. El artículo 42 Ley Hipotecaria.—349. Preinscripciones y asientos de contradicción.—350. La anotación preventiva y la naturaleza de los derechos anotados.—351. Las anotaciones preventivas y las llamadas vocaciones al derecho real.—352. Anotaciones preventivas, derechos eventuales y derechos en formación.—353. La caracterización de las anotaciones preventivas.—354. La limitación temporal de la protección del Registro.—355. El alcance y la extensión de la protección que disponen las anotaciones preventivas.—356. El objeto del asiento de anotación preventiva.—357. La limitación de la eficacia como característica de las anotaciones preventivas.

§ 68.—LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN LA LEY HIPOTECARIA 414

358. Las particulares anotaciones preventivas.—359. La anotación preventiva de demanda.—360. Las anotaciones de embargo y de secuestro.—361. Venta de los bienes embargados con condición de inscribir.—362. La anotación de créditos contra una herencia, concurso o quiebra.—363. La anotación preventiva del derecho hereditario.—364. La anotación preventiva en favor de los legatarios.—365. La anotación preventiva en favor del acreedor refaccionario.—366. La anotación preventiva por defectos subsanables de los títulos.

CAP. XXIII.—LOS ASIENTOS REGISTRALES (*Conclusión*) 419

§ 69.—EL ASIENTO DE NOTA MARGINAL 419

367. Las llamadas notas marginales.—368. Las notas marginales accesorias o complementarias de las inscripciones o notas marginales de mutación jurídica.—369. Las notas marginales de función equivalente.—370. Las notas marginales preventivas.—371. Las notas marginales cancelatorias.—372. Las llamadas notas marginales de coordinación o de oficina.

§ 70.—LAS LLAMADAS MENCIONES REGISTRALES 421

373. Su inadmisibilidad general en la Ley Hipotecaria.—374. La mención de las legítimas.

§ 71.—LA PÉRDIDA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS REGISTRALES 424

375. Extinción de los derechos inscritos y cancelación de los asientos.—376. La extensión de un asiento sustitutorio.—377. Los asientos extinguidos por caducidad.

§ 72.—LA CANCELACIÓN 427

378. La cancelación de los asientos registrales: concepto y clases.—379. Los requisitos de la cancelación.—380. Las causas generales de cancelación.—381. La extinción completa del inmueble.—382. La extinción completa del derecho.—383. La nulidad del título.—384. La nulidad de la inscripción.—385. La llamada cancelación parcial.—386. El título de la cancelación.—387. La naturaleza jurídica de la declaración de voluntad cancelatoria.—388. El negocio cancelatorio.—389. La calificación del negocio cancelatorio como negocio abstracto.—390. El negocio cancelatorio como un negocio de disposición.—391. Capacidad y legitimación para el negocio cancelatorio.—392. La cancelación condicional.—393. La resolución judicial cancelatoria.—394. El acto administrativo.—395. La cancelación de oficio.—396. Contenido de la cancelación.—397. Efectos de la cancelación.—398. Ineficacia de las cancelaciones.

CAP. XXIV.—EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURIDICA EXTRARREGISTRAL 436

§ 73.—LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO CON LA REALIDAD JURÍDICA ... 436

399. El concepto de inexactitud registral.—400. La inexactitud registral como desacuerdo en orden a los derechos inscribibles.—401. Las circunstancias relativas a los datos físicos o de mero hecho.—402. Las causas de las inexactitudes registrales.—403. La modificación de la situación jurídica extrarregistral y la falta de modificación del Registro.—404. La falta de coordinación entre la modificación registral y la extrarregistral.—405. La inexactitud registral por nulidad del asiento.—406. Las inexactitudes registrales atípicas.

§ 74.—LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO 439

407. La rectificación del Registro y sus diferentes modalidades.—408. Los medios extrajudiciales de rectificación del Registro.—409. El procedimiento de liberación de gravámenes.—410. Los procedimientos de rectificación de errores.

§ 75.—LA ACCIÓN DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO 441

411. La acción judicial de rectificación del Registro.—412. Los requisitos del ejercicio de la acción.—413. El ejercicio de la acción como carga y como presupuesto del ejercicio de las acciones contradictorias del dominio y de los derechos reales.—414. Los efectos de la acción de rectificación del Registro.

CUARTA PARTE

LA POSESION

CAP. XXV.—LA CATEGORIA DOGMATICA DE LA POSESION	447
§ 76.—INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LA FIGURA DE LA POSESIÓN	447
415. Los conflictos de intereses implícitos en el fenómeno posesorio.—	
416. La evolución histórica del instituto de posesión: El Derecho romano.—	
417. El Derecho germánico y la figura en la <i>Gewere</i> .—418. La elaboración llevada a cabo por el Derecho Canónico y en general por el Derecho Medieval.—419. Los desarrollos modernos de la figura de la posesión.	
§ 77.—EL CONCEPTO DE LA POSESIÓN COMO CONCEPTO FUNCIONAL	456
420. Concepto de la posesión y funciones del instituto.—421. El «corpus» y el «animus» como elementos de la situación posesoria.	
§ 78.—EL FUNDAMENTO DE LA PROTECCIÓN POSESORIA	459
422. El problema tradicional del porqué de la protección de la posesión y las diferentes teorías doctrinales.—423. La protección posesoria como protección de la personalidad.—424. La protección posesoria como protección de la apariencia jurídica.—425. La defensa de la paz jurídica y el mantenimiento provisional del «statu quo».—426. La función social de la posesión.	
§ 79.—LA CUESTIÓN ACERCA DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN	464
427. La calificación de la posesión y su doble vertiente.—428. La consideración de la posesión como un simple hecho.—429. La posesión como derecho subjetivo.—430. El doble carácter de la posesión.—431. La posesión como derecho real y como derecho de naturaleza especial.	
CAP. XXVI.—LOS TIPOS DE POSESION	467
§ 80.—LA DISTINCIÓN ENTRE POSESIÓN NATURAL Y POSESIÓN CIVIL	467
432. El art. 430 del Código Civil.—433. <i>Possessio naturalis</i> y <i>civillis</i> en la historia del Derecho.—434. Posesión natural y mera tenencia o detentación.—435. La intención posesoria como factor de la posesión <i>civili</i> .—436. La llamada posesión <i>civilísima</i> .	
§ 81.—POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO Y EN CONCEPTO DIFERENTE DEL DE DUEÑO	471
437. La posesión en concepto de dueño.—438. El concepto de dueño en la posesión y sus perfiles.—439. Posesión en concepto de dueño y posesión <i>civil</i> .—440. El concepto de dueño en la adquisición y en el posterior disfrute de la posesión.—441. Los conceptos no dominicales: el reconocimiento del derecho superior.—442. La posesión sin concepto alguno.—443. La relación entre el poseedor en concepto de dueño y el poseedor no dominical.—444. Los actos del poseedor no dominical y la esfera jurídica del poseedor en concepto de dueño.	
§ 82.—POSESIÓN MEDIATA Y POSESIÓN INMEDIATA	475
445. La intermediación posesoria como base de otra posesión.—446. La distinción entre posesión mediata y posesión inmediata en el Código Civil español.	

§ 83.—POSESIÓN EN NOMBRE PROPIO Y POSESIÓN EN NOMBRE AJENO ...	478
447. La posesión en nombre ajeno.—448. El servidor de la posesión.	
§ 84.—LA POSESIÓN JUSTA ...	481
449. La posesión justa: sus condicionamientos.—450. La posesión pública y la repulsa de la clandestinidad.—451. El vicio de clandestinidad de la posesión.—452. El ámbito de la clandestinidad y sus posibles formas típicas.—453. El carácter público de la posesión como requisito especial: su ámbito y su contenido.—454. Las modificaciones sucesivas de la publicidad y clandestinidad de la posesión.—455. La posesión pacífica y la repulsa de la violencia.—456. Posesión no violenta y posesión no pacífica.—457. Los actos meramente tolerados y la posesión.—458. La distinción entre los actos ejecutados en virtud de licencia y los actos meramente tolerados.—459. Posesión consentida, posesión tolerada y posesión precaria.—460. La caracterización general de los actos de tolerancia.	
§ 85.—LA VALORACIÓN ÉTICA DEL COMPORTAMIENTO DEL POSEEDOR ...	490
461. La buena y la mala fe en la posesión.—462. La característica general de la buena fe posesoria.—463. La posibilidad de la existencia de estados intermedios entre la buena y la mala fe.—464. La presunción de buena fe.—465. La modificación sobrevenida de la buena fe y la llamada fe superveniente.—466. Buena y mala fe en los casos de pluralidad de poseedores.—467. La buena o mala fe de las personas jurídicas.	
CAP. XXVII.—LA ESTRUCTURA DE LA SITUACION POSESORIA ...	496
§ 86.—LOS SUJETOS DE LA POSESIÓN ...	496
468. El poseedor: posesión y personalidad.—469. La capacidad para ser poseedor.—470. La posesión de los menores y de los incapacitados.—471. La pluralidad de sujetos en la situación posesoria: la coposesión.	
§ 87.—EL OBJETO DE LA POSESIÓN ...	497
472. Las cosas como objeto de posesión.—473. La objetiva susceptibilidad de posesión.—474. La posesión de cosas muebles.—475. La posesión de una cosa raíz y el principio de la extensión objetiva de la posesión.—476. La posesión de animales o semovientes.—477. La posesión de los bienes incorporales e inmateriales.—478. La posesión de derechos: la llamada cuasiposesión.—479. Los derechos susceptibles de ser poseídos.—480. El medio ambiente como objeto de posesión.—481. Posesión de carrios, de estados y de situaciones.	
CAP. XXVIII.—LA DINAMICA DE LA POSESION ...	504
§ 88.—LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN ...	504
482. Los modos de adquisición de la posesión: adquisición originaria y adquisición derivativa.—483. Los actos de adquisición de la posesión en nuestro C. C.—484. La ocupación como modo de adquirir la posesión.—485. Los actos y las formalidades establecidas para adquirir derechos como modos de adquisición de la posesión.—486. La nulidad del acto jurídico adquisitivo y la posesión.—487. La adquisición judicial de la posesión.—488. El interdicto de adquirir la posesión.—489. El expediente de jurisdicción voluntaria de adquisición de la posesión.—490. La adquisición de la posesión por ministerio de la ley.—491. La capacidad para adquirir la posesión.—492. La representación en los actos de adquisición de la posesión.—493. La trascendencia de la ratificación en la posesión adquirida por tercero sin mandato.	
§ 89.—LA ADQUISICIÓN HEREDITARIA DE LA POSESIÓN ...	513

494. La posición del heredero con respecto a los bienes adquiridos por el causante.—495. La posesión del heredero como investidura <i>ope legis</i> .—496. La sucesión en la posesión y sus diferencias con la <i>accessio possessionis</i> o unión de posesiones.—497. Sucesión en la posesión y sucesión en las cualidades de la posesión.	
§ 90.—LA MODIFICACIÓN DE LA POSESIÓN	516
498. El principio de continuidad de la posesión.—499. La presunción de posesión intermedia.—500. La presunción de la continuidad del tipo de la posesión.—501. Las modificaciones de la posesión y sus tipos.—502. La mutación del concepto posesorio y la llamada inversión de la posesión.—503. La inversión posesoria: concepto y clases.—504. La contradicción u oposición frente al poseedor en concepto de dueño.—505. La inversión posesoria por mutación del título en virtud de causa procedente de tercero.—506. La transformación de posesión en concepto de dueño en posesión no dominical.	
§ 91.—EL TRASPASO POSESORIO Y LA TRADICIÓN	521
507. La tradición en el sistema general de transmisión de los derechos reales y en la dogmática de la posesión.—508. La naturaleza jurídica de la tradición.—509. La <i>traditio</i> y sus formas en el Derecho histórico.—510. La tradición y sus formas en el Derecho moderno.—511. Tradición real y tradición simbólica.—512. La puesta a disposición como equivalente de la entrega.—513. El otorgamiento de escritura pública como tradición.	
§ 92.—EXTINCIÓN O PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	529
514. Las causas de pérdida de la posesión.—515. El abandono de la cosa como causa de pérdida de la posesión.—516. La cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.—517. La destrucción de la cosa y la salida de ésta fuera del comercio.—518. La pérdida de la posesión por la posesión de otro y la llamada posesión incorporal del despojado.	
§ 93.—LA RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN PERDIDA	534
519. La recuperación de la posesión y sus tipos.—520. Los tipos de recuperación y la consideración legal de disfrute ininterrumpido.	
CAP. XXIX.—LOS EFECTOS DE LA POSESION	536
§ 94.—LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y SUS FORMAS	536
521. Las vías y modos de protección de la posesión.—522. La defensa privada de la posesión y el llamado derecho de autodefensa del poseedor.—523. La defensa judicial de la posesión.—524. El principio de la separación de lo posesorio y de lo petitorio y la interdicción de la acumulación.	
§ 95.—LA DEFENSA INTERDICTAL	539
525. La llamada defensa interdictal y sus antecedentes.—526. El sistema de la defensa posesoria en nuestro Derecho positivo: introducción.—527. Los presupuestos de la defensa interdictal.—528. Los sujetos de la acción interdictal: la legitimación activa para ejercitar la acción posesoria.—529. La legitimación pasiva en las acciones posesorias.—530. Los presupuestos de la defensa interdictal: la posesión hábil para ejercitar los interdictos.—531. La excepción de posesión viciosa y su juego en el campo de la defensa interdictal.—532. El problema de la exigencia de una duración mínima de la posesión del demandante para la tutela interdictal: la posesión de un año y un día y la llamada posesión incorporal del despojado.—533. El plazo de un año como plazo de prescripción de las acciones posesorias.—534. La acción de recuperación de la posesión.—535. La acción de mantenimiento de la posesión.—536. Los efectos de las acciones interdictales.	

§ 96.—LAS ACCIONES POSESORIAS NO INTERDICTALES	548
537. La acción publiciana en el cuadro de las acciones posesorias y la polémica sobre su subsistencia en el Derecho moderno.—538. El interdicto de obra nueva en su relación con la defensa de la posesión.—539. La acción de desahucio por precario como acción posesoria.—540. La acción del art. 41 de la Ley Hipotecaria y la posesión.—541. La protección de la posesión en la vía penal. La querrela penal y el acuerdo restitutorio en favor del perjudicado por un delito.	
§ 97.—LA CONCURRENCIA DE POSESIONES	551
542. El art. 445 del Código Civil.—543. La imposibilidad del reconocimiento de varias posesiones de hecho y la concurrencia de posesiones.—544. Los conflictos a los que el art. 445 es aplicable y la llamada «contienda sobre el hecho de la posesión».—545. El marco procesal de aplicación del art. 445.	
§ 98.—LA FUNCIÓN GENERAL DE LEGITIMACIÓN DE POSESIÓN	553
546. La posesión como apariencia jurídica y como presunción legal.—547. La presunción de titularidad y de justo título.—548. La presunción del art. 448 C. C. y la dispensa de la exhibición de los títulos.—549. La posesión como título subsidiario.—550. <i>In pari causa possessor potior habere debet</i> .	
§ 99.—LA POSESIÓN DE BUENA FE Y LA REIVINDICACIÓN MOBILIARIA ...	558
551. La regla según la cual la posesión de buena fe de bienes muebles equivale a título.—552. Los precedentes históricos del art. 464 del Código Civil.—553. Las posiciones doctrinales en torno a la interpretación del art. 464.—554. La tesis de la reivindicación mobiliaria y su limitación.—555. La tesis de la adquisición a <i>non domino</i> .—556. El art. 464 C. C. y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.—557. La doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1945 y su crítica.—558. La posesión de los bienes muebles adquiridos de buena fe: función de legitimación de la posesión, limitación de la reivindicación mobiliaria y adquisición a <i>non domino</i> .—559. El concepto de «privación ilegal» en el art. 464.—560. La reivindicación de las cosas compradas en venta pública.—561. La reivindicación de las cosas empeñadas en los Montes de Piedad.—562. La reivindicación de las cosas compradas en tiendas, ferias, bolsas, mercados.	
§ 100.—LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS	568
563. El destino de los frutos y el régimen de los gastos y de las mejoras en la liquidación de los estados posesorios.—564. El régimen jurídico de los frutos en la liquidación de los estados posesorios.—565. La adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe.—566. El objeto de la adquisición: frutos pendientes y frutos separados.—567. El momento de la interrupción legal como límite final de la adquisición de los frutos.—568. El deber de restitución de los frutos del poseedor de mala fe.—569. La liquidación de los estados posesorios y la gestión patrimonial del poseedor: el régimen de los gastos y de las mejoras. 570. El régimen de los gastos necesarios.—571. El régimen de los gastos útiles y de las mejoras.—572. El régimen de los gastos suntuarios.—573. El derecho de retención del poseedor de buena fe.—574. El llamado <i>ius tollendi</i> y la retirada de las mejoras.—575. La responsabilidad del poseedor como consecuencia de la gestión posesoria.—576. La responsabilidad del poseedor de mala fe.	
CAP. XXX.—LA USUCAPION O PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	580
§ 101.—EL CONCEPTO DE LA USUCAPIÓN	580
577. La usucapión o prescripción adquisitiva: Sus antecedentes histó-	

ricos y su configuración en el C. C.—578. La usucapión en el C. C. español.—579. Los tipos de usucapión.	
§ 102.—LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA USUCAPIÓN	582
580. La usucapión como una forma de prescripción.—581. La usucapión como un modo de adquirir la propiedad.—582. La usucapión como un efecto de la posesión.	
§ 103.—EL FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN	586
583. Las diferentes teorías sobre el fundamento de la usucapión.—584. El fundamento subjetivo de la usucapión y la voluntad de renuncia. 585. El fundamento objetivo de la usucapión: La inadmisibilidad del ejercicio tardío de los derechos y la protección de la seguridad jurídica.	
CAP. XXXI.—LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPION	590
§ 104.—LOS PRESUPUESTOS SUBJETIVOS DE LA USUCAPIÓN	590
586. La capacidad de adquirir por usucapión.—587. La intervención de las personas incapaces en el fenómeno de usucapión.—588. La prescripción en favor y en contra de la herencia.—589. La usucapión en la comunidad de bienes.—590. La usucapión del comunero para la comunidad.—591. La usucapión por el comunero de la totalidad del dominio.—592. La usucapión de la cuota indivisa.	
§ 105.—EL ÁMBITO OBJETIVO DE LA USUCAPIÓN	596
593. Introducción.—594. La usucapión de los derechos reales sobre cosas ajenas.—595. La usucapión de los derechos reales mobiliarios.—596. Los derechos reales usucapibles.—597. La usucapión del derecho de usufructo.—598. La usucapión de las servidumbres.—599. La usucapión de la enfiteusis y el derecho de superficie.—600. La usucapión de los censos y de las cargas reales.—601. La usucapión del derecho de prenda.—602. La usucapibilidad de la hipoteca.—603. La usucapión de derechos de crédito.	
§ 106.—LAS COSAS SUSCEPTIBLES DE USUCAPIÓN	601
604. Cosas prescriptibles y no prescriptibles.—605. La usucapión de las cosas religiosas o cosas eclesiásticas.—606. La usucapión del dominio público.—607. La no usucapibilidad de los bienes y derechos de la personalidad.—608. La usucapión de bienes inmateriales.	
§ 107.—LOS PRESUPUESTOS OBJETIVOS DE LA USUCAPIÓN	604
609. Introducción al tema.—610. Los condicionamientos de la posesión hábil para la usucapión.—611. El ámbito de aplicación de la posesión hábil para la usucapión.—612. La posesión hábil para la usucapión como posesión en concepto de dueño.—613. La posesión hábil para la usucapión como posesión pública y pacífica.—614. La posesión hábil para la usucapión como posesión continuada.—615. La sucesión y la unión de posesiones en la usucapión.—616. La interrupción de la posesión y la interrupción de la usucapión.—617. La interrupción de la usucapión e interrupción de la prescripción extintiva. Comparación de su régimen jurídico. Consecuencias.—618. La diferencia entre la interrupción natural y la interrupción civil. Su fundamento y sus consecuencias.—619. La cesación de la posesión como interrupción natural.—620. El plazo del año.—621. Las interrupciones de duración inferior a un año.—622. La recuperación de una posesión perdida indebidamente y la usucapión.—623. La citación judicial como acto de interrupción de la prescripción adquisitiva.—624. La citación hecha sin las solemnidades legales.—625. La incompetencia del órgano jurisdiccional y la citación interruptiva.—626. La interrupción y el desistimiento o abandono de la demanda.—627. El acto de conciliación y la interrupción de la usucapión.	

§ 108.—JUSTO TÍTULO Y BUENA FE EN LA USUCAPIÓN ORDINARIA	618
628. El concepto de título en la usucapión. Planteamiento del problema del «iustus titulus».—629. El título para la usucapión en el Derecho español.—630. Justo título y buena fe.—631. Los requisitos del título de la usucapión.—632. El título de la usucapión como título justo.—633. La veracidad del título de la usucapión.—634. La validez del título de la usucapión.—635. El título anulable en la usucapión.	
§ 109.—LOS PLAZOS DE LA USUCAPIÓN	625
636. Los plazos en la usucapión mobiliaria.—637. Los plazos en la usucapión inmobiliaria.—638. Las reglas sobre el cómputo del tiempo.	
CAP. XXXII.—LOS EFECTOS DE LA USUCAPION	627
§ 110.—LOS EFECTOS GENERALES DE LA USUCAPIÓN	627
639. El carácter automático o no automático de los efectos de la usucapión.—640. La función procesal de la usucapión.—641. La retroactividad de los efectos de la usucapión.—642. La extensión de los efectos de la usucapión. La llamada usucapión libratória.—643. La renuncia de la prescripción ganada.	
§ 111.—LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	630
644. Las diferentes relaciones posibles entre usucapión y Registro.—645. La usucapión a favor del titular inscrito.—646. La presunción de posesión hábil para la usucapión.—647. Usucapión tabular y usucapión secundum tábulas.—648. La equivalencia entre justo título e inscripción en relación con la usucapión.—649. La usucapión contra tábulas o usucapión en contra del Registro: el art. 36 L. H. y sus principios de inspiración.—650. La colisión entre el adquirente protegido por el registro y el usucapiente con usucapión consumada.—651. La usucapión contra tábulas simplemente comenzada.—652. La colisión entre la usucapión contra tábulas y los adquirentes no protegidos especialmente por el Registro.—653. La usucapión de las servidumbres negativas o no aparentes.—654. Los efectos de la usucapión y la usucapión liberatoria contra tábulas.—655. Usucapión secundum tábulas y usucapión contra tábulas: su posible concurrencia.	

QUINTA PARTE

LA DINAMICA DE LOS DERECHOS REALES

CAP. XXXIII.—LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES	641
§ 112.—EL ARTÍCULO 609 Y SU SENTIDO	641
656. Origen histórico y alcance del art. 609 C. C.—657. Las fuentes de los derechos reales: hecho adquisitivo y fenómeno adquisitivo.—658. Los conflictos de intereses y los problemas prácticos planteados en la determinación de las fuentes de los derechos reales.—659. La enumeración de las fuentes del art. 609.—660. Modos de adquirir la propiedad y modos de adquirir los derechos reales.	
§ 113. LOS SISTEMAS HISTÓRICOS Y DE DERECHO COMPARADO EN MATERIA DE ADQUISICIÓN Y DE TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES.	646
661. El sistema romano.—662. La evolución histórica del problema de los modos de adquirir la propiedad y de constituir los derechos reales.—663. La llamada teoría del título y el modo y la interpretación causalista de la tradición romana.—664. La doctrina y la transmisión consensual del dominio: la escuela del Derecho natural racionalista y la codifica-	

ción franco-italiana.—665. La adquisición de la propiedad y de los derechos reales en el sistema alemán. La doctrina del acuerdo abstracto traslativo.

§ 114.—EL SISTEMA TRASLATIVO EN EL DERECHO ESPAÑOL 652

666. La tradición como momento decisivo del fenómeno de transmisión y la polémica sobre su alcance.—667. Tradición y entrega de la cosa. Tradición y comportamiento traslativo.—668. La tradición como investidura de la posesión del adquirente y como creación de un signo de reconocibilidad del derecho real.—669. La espiritualización de la tradición. Los acuerdos traslativos y las hipótesis excluidas de la necesidad de tradición.—670. El solo acuerdo o conformidad de los contratantes en materia de bienes muebles.—671. El otorgamiento de escritura pública y la transmisión del dominio.—672. La *traditio brevi manu* y el *constitutum possessorium* y la transmisión realizada por propietario no poseedor.—673. Las transmisiones de propiedad de carácter gratuito.—674. El conflicto entre dos o más pretendidos adquirentes y el sistema general de transmisión de la propiedad.—675. La voluntad de adquirir y transmitir y la posible modificación negocial del sistema legal de transmisión.—676. La posible modificación negocial del sistema legal.—677. El problema de las reservas de dominio: su aplicación en materia de bienes muebles y de bienes inmuebles.—678. La anticipación convencional del momento traslativo.

§ 115.—LA CAUSA DE LA ADQUISICIÓN Y DE LA TRANSMISIÓN 668

679. La polémica acerca del carácter causal o abstracto del sistema traslativo.—680. La construcción causal de la transmisión y los argumentos contrarios a la configuración abstracta.—681. La concepción abstracta de la tradición.—682. La causa de la transmisión como realización de una función solutoria: el cumplimiento de la *obligatio dandi* y la aplicación de las reglas sobre la repetición del pago de lo indebido.—683. Causalidad y abstracción de la transmisión del dominio en el Derecho español.—684. La causa de la transmisión como contrato: el llamado título o causa de la adquisición.—685. Figuras contractuales típicas y atípicas.—686. La conexión o el ligamen entre la tradición y el contrato de que es consecuencia. La invalidez de los contratos causantes y su repercusión en los efectos traslativos.

§ 116.—LA ADQUISICIÓN Y LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD 678

687. El influjo de la inscripción registral no constitutiva en el sistema jurídico-sustantivo sobre el cambio real: el problema de las relaciones entre inscripción y tradición.—688. La inscripción y la causa del negocio jurídico-real.

§ 117.—LA AUTONOMÍA PRIVADA COMO FUENTE DE RELACIONES JURÍDICO-REALES Y LOS SUPUESTOS DE CONSTITUCIÓN HETERÓNOMA 683

689. La constitución forzosa de relaciones jurídico-reales.—690. La constitución forzosa de derechos reales: constitución legal directa y constitución administrativa o judicial.

§ 118.—LAS ADQUISICIONES *a non domino* 684

691. La máxima «*nemo plus iura ad alium transferre potest quam ipse habet*» como principio lógico y como principio normativo.—692. La necesaria protección de los terceros adquirentes y la apariencia de titularidad de los transmitentes.—693. Los presupuestos de aplicación de la figura de la adquisición *a non domino*.

SEXTA PARTE

EL CONTENIDO DE LA RELACION JURIDICO-REAL

CAP. XXXIV.—EL CONTENIDO DEL DERECHO REAL	689
§ 119.—DERECHO REAL Y GRAVAMEN REAL COMO ELEMENTOS DE LA RELACION JURIDICO-REAL	689
694. La doble vertiente de la relación jurídico-real: situaciones activas y situaciones pasivas.—695. Derecho real y gravamen real.	
§ 120.—EL CONTENIDO DEL DERECHO REAL	690
696. Las facultades agrupadas en la titularidad del derecho real.—697. La facultad de realización directa: utilización, goce y disfrute.—698. La facultad de exclusión.—699. La facultad de persecución.—700. La facultad de disposición.—701. La facultad de preferencia de prioridad.—702. Los límites del derecho real.	
§ 121.—EL GRAVAMEN COMO SITUACIÓN PASIVA DE LA RELACIÓN JURIDICO-REAL	694
703. El concepto de gravamen real.—704. El gravamen como situación de sujeción y las obligaciones negativas de no hacer y de tolerar.—705. La inherencia del gravamen respecto de la cosa.	
CAP. XXXV.—LA EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES	696
§ 122.—TITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y EXPLOTACIÓN ECONOMICA DE LOS BIENES	696
706. La idea de explotación en el Derecho civil actual.—707. El destino económico de las cosas como marco de la explotación de las mismas.—708. Las repercusiones de la idea de destino económico.—709. La fijación del destino económico: criterios a seguir.	
§ 123.—PRODUCCIÓN DE LOS BIENES Y RENDIMIENTO ECONOMICO	699
710. El concepto de frutos como concepto tradicional de la dogmática jurídica: introducción.—711. Las funciones desarrolladas por el concepto y los casos de aplicación.—712. La inadaptación del lenguaje codificado en relación con los esquemas de la economía moderna.—713. La dualidad frutos naturales o frutos civiles y el concepto jurídico de los frutos.—714. Las construcciones teóricas en la formulación del concepto general de los frutos.—715. El concepto económico de renta y el concepto jurídico de frutos.—716. El derecho de adquisición de los frutos (derechos de disfrute o <i>ius fruendi</i>).	
CAP. XXXVI.—LA FACULTAD DE DISPOSICION Y SUS LIMITACIONES	709
§ 124.—LAS FACULTADES DE DISPOSICIÓN	709
717. Facultad y poder dispositivo.—718. La facultad de disposición y la legitimación.—719. Naturaleza del poder o facultad de disposición.	
§ 125.—LAS PROHIBICIONES DE DISPONER	712
720. Las limitaciones de la facultad dispositiva y sus tipos.—721. Las prohibiciones de disponer y su origen.—722. Las prohibiciones de disponer y las obligaciones negativas u obligaciones de no disponer.—723. La validez de las prohibiciones de disponer y sus requisitos.—724.	

La justificación causal y el interés legítimo.—725. Las prohibiciones de disponer y el Registro de la Propiedad.

CAP. XXXVII.—LA CONCURRENCIA DE DERECHOS REALES	716
§ 126. EL CONCURSO DE DERECHOS Y LA IDEA DE PROPIEDAD	716
726. La colisión de derechos y sus modos de solución.—727. La prioridad y el rango de los derechos reales en relación con el Registro de la Propiedad.—728. La prioridad registral en sentido material y en sentido formal.—729. La prioridad de los derechos reales como cierre del Registro.—730. La prioridad registral como determinante de jerarquía entre los derechos reales: el llamado rango hipotecario.—731. El rango hipotecario como bien negociable: permuta, posposición y reserva de rango.	
CAP. XXXVIII.—LAS CIRCUNSTANCIAS DE LA RELACION JURIDICO-REAL	725
§ 127.—EL TIEMPO COMO CIRCUNSTANCIA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	725
732. El tiempo como medida de duración: derechos reales de duración indefinida y derechos reales de duración limitada.—733. El tiempo como momento inicial (<i>dies a quo</i>) y como momento final (<i>dies ad quem</i>) de los derechos reales.—734. El tiempo como momento de ejercicio de los derechos y de las facultades.	
§ 128. EL LUGAR DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	728
735. La radicación como punto de localización y el estatuto jurídico de los bienes.—736. Los derechos reales inmobiliarios y los derechos reales mobiliarios desde el punto de vista de su localización.—737. La referencia espacial como lugar de ejercicio.	
§ 129.—LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL CONDICIONADA	730
738. Los derechos reales y la sumisión a condición.—739. Los derechos reales bajo condición suspensiva.—740. Los derechos reales bajo condición resolutoria.	
CAP. XXXIX.—LA PROTECCION DEL DERECHO REAL	732
§ 130.—LA LESIÓN DEL DERECHO REAL	732
741. Los caracteres de la lesión del derecho real y sus diferentes tipos.—742. Perturbaciones de mero hecho o perturbaciones posesorias y perturbaciones jurídicas.—743. Lesión del derecho real y daño a la libertad individual.—744. La lesión como obstáculo del ejercicio del derecho y como provocación de la extinción del mismo.	
§ 131.—LA DEFENSA Y PROTECCIÓN DEL DERECHO REAL	735
745. Las acciones reales como medio de protección y defensa real.—746. La transformación del derecho real en derecho de valor.—747. Las acciones de conservación y de puesta en seguridad.	
CAP. XL.—LAS VICISITUDES DE LA RELACION JURIDICO-REAL ...	737
§ 132.—LA MODIFICACIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	737
748. Tipos de modificaciones en las relaciones jurídico-reales.—749. La modificación subjetiva de la relación jurídico-real.—750. La transmisión del derecho real.—751. La transmisión pasiva del gravamen real.—752. ¿Novación de la relación jurídico-real?	
CAP. XLI.—LA EXTINCIÓN DE LA RELACION JURIDICO-REAL	742
§ 133.—LA EXTINCIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	742

753. Las causas generales de extinción de una relación jurídico-real.—
 754. La pérdida de la cosa como causa de extinción de los derechos
 reales.—755. La consolidación como causa de extinción de los derechos
 reales.—756. La renuncia como causa extintiva de la relación jurídico-
 real.—757. La renuncia del derecho real.—758. La renuncia del titular
 del gravamen.—759. La renuncia del dominio o abandono. Naturaleza,
 requisitos y efectos.—760. El sujeto de la derrelicción.—761. El objeto
 de la derrelicción.—762. Los requisitos de la derrelicción.—763. Los
 efectos de la derrelicción.—764. La ineficacia de la derrelicción.—765.
 La revocación de la propiedad.

SEPTIMA PARTE

LA COMUNIDAD DE BIENES

CAP. XLII.—LA COMUNIDAD	757
§ 134.—COTITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y COMUNIDADES DE BIENES	757
766. El concepto de la comunidad de bienes.—767. Los tipos de comunidad: comunidad romana y comunidad germánica.	
§ 135.—LA COMUNIDAD GERMÁNICA EN EL DERECHO ESPAÑOL	759
768. La comunidad matrimonial de bienes.—759. La comunidad hereditaria.—770. Los aprovechamientos comunales y las comunidades vecinales.—771. Las sociedades sin personalidad jurídica	
§ 136.—LA DISTINCIÓN ENTRE COMUNIDAD DE BIENES Y SOCIEDAD	761
772. La «puesta en común» de bienes en la sociedad.—773. La voluntariedad o involuntariedad de las situaciones jurídicas.—774. La aplicación de la idea de personalidad jurídica.—775. La idea de explotación económica y el estatuto jurídico de los bienes y de la gestión.	
§ 137.—NATURALEZA JURÍDICA DE LA COMUNIDAD DE BIENES	763
776. La teoría de la interinidad.—777. La teoría de la unificación del derecho de propiedad.—778. La teoría de la división.—779. La teoría de la propiedad plurima total.	
CAP. XLIII.—LA DISCIPLINA NORMATIVA DE LA COMUNIDAD ...	766
§ 138.—LOS PRINCIPIOS JURÍDICOS RECTORES DE LA COMUNIDAD DE BIENES	766
780. El principio de autonomía privada.—781. El principio de proporcionalidad.—782. El llamado principio democrático.—783. El principio de libertad individual.	
§ 139.—LA ESTRUCTURA DE LA COMUNIDAD DE BIENES	766
784. Los sujetos de la comunidad.—785. El objeto de la comunidad.	
§ 140.—LOS PRESUPUESTOS DE LA COMUNIDAD DE BIENES	767
786. Las comunidades de bienes de origen legal.—787. Las comunidades de bienes de origen negocial.	
§ 141.—EL CONTENIDO DE LA SITUACIÓN DE COMUNIDAD	768
788. El uso de los bienes comunes.—789. Los límites de la facultad de uso de la cosa común.—790. El disfrute de la cosa común y la percepción de los rendimientos.—791. La administración de los bienes	

comunes.—792. La conservación de los bienes comunes.—793. La posesión de las cosas comunes.—794. La disposición de los bienes comunes.—795. La enajenación de los bienes comunes.—796. El gravamen de la cosa común.—797. El usufructo de cuota.—798. La hipoteca de cuota.—799. La renuncia de derechos en la comunidad de bienes.

§ 142.—LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES 775
 800. Las causas de extinción de la comunidad de bienes.—801. La división de la cosa común. La facultad de pedir la división.—802. Los límites de la facultad de pedir la división.—803. El pacto de conservar la cosa indivisa.—804. La indivisibilidad de la cosa común.—805. La naturaleza jurídica de la división de la cosa común.—806. Los procedimientos para llevar a cabo la división.—807. La división convencional. El contrato divisorio.—808. La división arbitral: el arbitraje divisorio.—809. La división judicial: el juicio divisorio.—810. La intervención de los acreedores y de los cesionarios en la división de la cosa común.—811. La facultad de los acreedores de concurrir a la división.—812. La facultad de oponerse a la división.—813. La facultad de impugnar la división.—814. Los efectos de la división de la cosa común.—815. La presunción de posesión exclusiva.—816. La evicción y el saneamiento en la división.—817. La división de la cosa común y los derechos de terceros.

INDICE BIBLIOGRAFICO 783