



CARLOS ROGEL VIDE
Catedrático de Derecho civil
de la Universidad Complutense de Madrid



**DERECHO DE
COSAS**



J. M. BOSCH EDITOR — BARCELONA

INDICE

I. TEORIA GENERAL

1. EL DERECHO DE COSAS. LOS DERECHOS REALES; OBJETO Y CONTENIDO	11
1. El Derecho de cosas y su marco normativo	11
2. Los derechos reales; tipos	12
3. La cuestión del «numerus clausus» o «apertus» de derechos reales	12
4. Derechos reales discutidos	13
5. La distinción entre los derechos reales y los de crédito	14
6. Figuras intermedias: el «ius ad rem» y los derechos reales «in faciendo»	16
7. El objeto del derecho real	16
8. Contenido del derecho. Las facultades	18
9. La facultad de disposición y sus límites	19
2. LOS SUJETOS DEL DERECHO REAL. LA COMUNIDAD DE BIENES	21
1. El sujeto del derecho real. Unidad y pluralidad de sujetos	21
2. La comunidad de bienes. Tipos	21
3. La comunidad germánica en el Código civil	22
4. La comunidad romana. Consideraciones generales	23
5. La cuota y el derecho de cada comunero sobre la suya	25
6. Contenido de la situación de comunidad	26
7. Extinción de la comunidad de bienes. La división de la cosa común	28
3. LA DINAMICA DE LOS DERECHOS REALES	31
1. La adquisición de los derechos reales, en general	31
2. La ocupación	31

3. La tradición	34
4. Modificación del sujeto y del objeto de los derechos reales	35
5. La extinción de los derechos reales y sus causas.	37
6. La renuncia. El abandono	38
7. Breve referencia a la expropiación forzosa	39
4. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	41
1. La publicidad de los derechos reales	41
2. El Registro de la Propiedad. Régimen jurídico, características y criterios de organización	42
3. Los principios hipotecarios	44
4. Elementos de la publicidad registral. La finca ...	45
5. Modificaciones de la finca y rectificaciones en su descripción	46
6. Títulos inscribibles	47
7. Derechos publicables	48
8. El titular registral	49
9. La publicidad formal del Registro	49
5. LOS ASIENTOS REGISTRALES. PERDIDA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS. LA RECTIFICACION DEL REGISTRO	51
1. El asiento registral. Clases, orden y tipos de asientos	51
2. El asiento de presentación	52
3. Las inscripciones propiamente dichas	53
4. Las anotaciones preventivas	55
5. Las notas marginales	57
6. El asiento de cancelación	58
7. Pérdida de vigencia de los asientos	58
8. La rectificación del Registro	59
6. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. INMATRICULACION Y REANUDACION DE LA VIDA REGISTRAL DE LA FINCA	61
1. El procedimiento registral. La rogación o solicitud de inscripción	61

INDICE

2. La calificación registral. Faltas subsanables e insubsanables. Recursos contra la calificación ...	62
3. El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral	65
4. Inmatriculación y medios de inmatriculación	66
5. La doble inmatriculación	68
6. La reanudación de la vida registral de la finca	69
7. LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	71
1. Prioridad y rango de los derechos reales	71
2. Inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito	72
3. La fe pública registral. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria	73
4. La presunción de exactitud del Registro y el principio de legitimación. Las presunciones posesorias	77
5. Consecuencias de la presunción de exactitud en el plano procesal. La acción dimanante del artículo 41 de la Ley Hipotecaria	78
8. LA POSESION. CONCEPTO, TIPOS Y FUNCIONES	81
1. Aproximación al concepto de posesión. El «corpus» y el «animus» como pretendidos elementos de la misma	81
2. Fundamento de la posesión	83
3. Tipos de posesión	83
4. Funciones de la posesión. La posesión «ad interdicta». Acciones posesorias	86
5. Posesión «ad usucapionem»	87
6. Posesión «ad legitimationem»	88
9. ESTRUCTURA Y DINAMICA DE LA POSESION. LA LIQUIDACION DEL ESTADO POSESORIO	91
1. Estructura de la posesión. Los sujetos de la misma	91
2. El objeto de la posesión	92

INDICE

3.	La dinámica de la posesión. Adquisición de la misma	93
4.	Continuidad y modificación de la posesión	95
5.	Pérdida de la posesión	96
6.	La liquidación del estado posesorio	97
10.	LA USUCAPION	101
1.	Concepto, fundamento y régimen jurídico	101
2.	Sujetos y objeto de la usucapion	102
3.	Clases de usucapion y requisitos comunes a todas ellas	104
4.	La buena fe y el justo título como requisitos de la usucapion ordinaria	106
5.	Tiempo requerido para la usucapion. Cómputo del mismo	106
6.	Usucapion y Registro de la Propiedad	108
7.	Efectos de la usucapion. Renuncia a la prescripción ganada	109

II. PROPIEDAD Y PROPIEDADES

11.	LA PROPIEDAD	113
1.	La propiedad en la Historia. Concepto y caracteres de la misma en el Código civil	113
2.	La función social de la propiedad. La propiedad en la Constitución y su contenido esencial	115
3.	Extensión del dominio en sentido vertical	118
4.	Límites y limitaciones de la propiedad	119
5.	Los límites genéricos de la propiedad	120
6.	Las relaciones de vecindad	120
7.	El derecho de uso inocuo	121
12.	LA ACCESION	123
1.	La accesión. Consideraciones generales y principios informadores	123
2.	Edificación, plantación o siembra en suelo ajeno	125
3.	La construcción extralimitada y la llamada accesión invertida	127

4.	Edificación o plantación en suelo propio con materiales ajenos	128
5.	Aluvión. Avulsión. Modificación de cauces. Nuevas islas	129
6.	Unión, especificación y mezcla	130
13.	PROTECCION JURIDICA DE LA PROPIEDAD	133
1.	En torno a las acciones dominicales	133
2.	La acción reivindicatoria. Concepto y caracteres	134
3.	Requisitos y efectos. Casos de irreivindicabilidad y de reivindicabilidad limitada	135
4.	La acción negatoria	137
5.	La acción de deslinde	138
6.	La acción declarativa	140
7.	Acciones preparatorias y cautelares	141
14.	PROPIEDADES ESPECIALES. LA PROPIEDAD RUSTICA	143
1.	Propiedad y propiedades. Las llamadas propiedades especiales	143
2.	La propiedad rústica. Consideraciones generales	144
3.	Marco normativo. Constitución y legislación estatal, autonómica y comunitaria	146
4.	En particular, la Ley 19/95, de Modernización de las explotaciones agrarias. Las explotaciones prioritarias	149
5.	Las unidades mínimas de cultivo	150
6.	La concentración parcelaria	151
15.	LA PROPIEDAD URBANA	153
1.	La propiedad urbana a lo largo del Siglo XX. El planeamiento urbanístico	153
2.	Las leyes del suelo de 1956 y 1975. La Constitución y las competencias en materia de urbanismo	154
3.	El Texto Refundido de 1992 y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997	155

INDICE

4.	La Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones. Consideraciones generales	156
5.	Régimen urbanístico de la propiedad del suelo. Clases de suelo	158
6.	Derechos y deberes de los propietarios del suelo	159
7.	Subsistencia del Real Decreto Legislativo 1/1992. Referencia al Real Decreto 103/1997	160
16.	AGUAS, MINAS, HIDROCARBUROS, MONTES Y COSTAS	163
1.	Propiedad de las aguas. El asunto en el Código civil, la Constitución y la Ley de aguas de 1985	163
2.	La propiedad de las minas. El asunto en el Código civil y en la Ley de 1973. Clasificación de los recursos geológicos y aprovechamiento de los mismos	166
3.	Los hidrocarburos en la Ley sobre la materia de 1998	169
4.	Los montes y su clasificación. Los montes de propiedad particular	170
5.	Limitaciones a la propiedad privada derivadas de la legislación sobre costas	171
17.	LA PROPIEDAD INTELECTUAL	173
1.	La propiedad intelectual como categoría y el derecho de autor	173
2.	Marco normativo. La Ley de Propiedad Intelectual de 1987 —Texto Refundido de 1996— y su ámbito de aplicación	174
3.	La propiedad intelectual en esencia. Sujeto, objeto y contenido del derecho de autor	177
4.	Duración y límites	178
5.	Transmisión de los derechos	179
6.	Los derechos afines al de autor	180
7.	Protección de los derechos de propiedad intelectual	181
18.	LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	183
1.	Consideraciones generales	183

INDICE

2.	Creaciones industriales. Las patentes	185
3.	Los modelos de utilidad	187
4.	Dibujos y modelos industriales	188
5.	Signos distintivos. Las marcas	189
6.	Nombres comerciales y rótulos de los establecimientos	190
19.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL (I)	193
1.	La propiedad horizontal. Consideraciones generales	193
2.	Título constitutivo, estatutos y normas de régimen interior	195
3.	Derecho singular, copropiedad y cuota de participación	197
4.	Obras posibles y actividades prohibidas a los propietarios	199
5.	Obligaciones de los propietarios	200
6.	Obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios	201
7.	Innovaciones no exigibles. Alteraciones en la estructura del edificio	201
20.	LA PROPIEDAD HORIZONTAL (II)	203
1.	Organos de gobierno de la comunidad. Presidente y Vicepresidentes	203
2.	La Junta de Propietarios	204
3.	Secretario y Administrador	208
4.	Extinción de la propiedad horizontal	209
5.	Los complejos inmobiliarios	209
6.	Propiedad horizontal y Registro de la Propiedad.	211

III. DERECHOS REALES LIMITADOS

21.	EL USUFRUCTO	215
1.	Concepto	215
2.	Sujetos, objeto y circunstancias	216
3.	Constitución y régimen jurídico	217
4.	Obligaciones del usufructuario	218
5.	Derechos del usufructuario	220

6.	El nudo propietario. Derechos y obligaciones del mismo	222
7.	Extinción del usufructo	223
22.	USUFRUCTOS ESPECIALES. EL USO Y LA HABITACION	225
1.	El usufructo con facultad de disposición	225
2.	Usufructo de cosas deteriorables y consumibles	226
3.	Usufructo de árboles, arbustos, montes y rebañíos	227
4.	Otros usufructos especiales	229
5.	El uso y la habitación	231
23.	EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE INMUEBLES DE USO TURISTICO	235
1.	Multipropiedad, utilización en tiempo compartido y aprovechamiento por turnos	235
2.	La Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Estructura y ámbito de aplicación	236
3.	El aprovechamiento por turnos en la Ley 42/98. Modalidades y duración	238
4.	Constitución del régimen, escritura pública e inscripciones	240
5.	Documento informativo y contenido mínimo del contrato de transmisión del aprovechamiento	242
6.	Desistimiento y resolución del contrato	243
7.	Anticipos y préstamos	243
24.	LAS SERVIDUMBRES. SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS	245
1.	Concepto y rasgos característicos	245
2.	Clases de servidumbres	247
3.	Modos de adquirir las servidumbres	249
4.	Uso y conservación de las servidumbres	250
5.	Extinción de las servidumbres	251
6.	Servidumbres voluntarias	252
7.	Servidumbres y comunidades de pastos	253
25.	SERVIDUMBRES LEGALES	255
1.	Consideraciones generales	255
2.	Servidumbres en materia de aguas	257

INDICE

3.	Servidumbre de paso	258
4.	Medianería	259
5.	Luces y vistas	261
6.	Desagüe de los edificios	262
7.	Distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones	263
26.	LOS CENSOS. EL DERECHO DE SUPERFI- CIE	265
1.	Los censos. Consideraciones generales	265
2.	El censo enfiteútico	266
3.	El censo consignativo y el reservativo	268
4.	El derecho de superficie	269
5.	El derecho de superficie urbana en la legisla- ción urbanística	270
6.	El derecho de superficie en el Reglamento Hi- potecario	271
7.	El derecho de sobreelevación y subedificación en el Reglamento Hipotecario	273
27.	LOS DERECHOS REALES DE GARANTIA. LA PRENDA. LA ANTICRESIS	275
1.	Consideraciones generales sobre los derechos reales de garantía	275
2.	El derecho real de prenda. Constitución y extin- ción del mismo	278
3.	Derechos y obligaciones del acreedor pignora- ticio	279
4.	Prendas especiales	280
5.	La anticresis. Constitución y extinción	282
6.	Derechos y obligaciones del acreedor anticrético. 282	
28.	LA HIPOTECA (I)	285
1.	Concepto	285
2.	Notas características	286
3.	Régimen jurídico	287
4.	Clases	288
5.	Las hipotecas legales	290
6.	Constitución de la hipoteca	292
29.	LA HIPOTECA (II)	295
1.	Objeto de la hipoteca	295

INDICE

2.	Extensión de la hipoteca	296
3.	Medidas conservativas del crédito hipotecario ...	298
4.	Efectividad de la hipoteca	299
5.	El tercer poseedor de la finca hipotecada. Venta de finca hipotecada	300
6.	Rango de las hipotecas	302
7.	Cesión del crédito hipotecario	303
8.	Extinción de la hipoteca	303
30.	HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO. DERECHOS DE ADQUISICION PREFERENTE	305
1.	Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	305
2.	La hipoteca mobiliaria	307
3.	La prenda sin desplazamiento	309
4.	Los derechos de adquisición preferente	309
5.	El derecho de opción	310
6.	Los derechos de tanteo y retracto	311
7.	Colisión de derechos de adquisición preferente ...	313