

Colección JURÍDICA GENERAL



Derecho de cosas

CARLOS ROGEL VIDE
Catedrático de Derecho Civil

Cursos

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL

TÍTULOS PUBLICADOS

El incumplimiento no esencial de la obligación, *Susana Navas Navarro* (2004).

Derecho nobiliario, *Carlos Rogel Vide (Coord.)* (2005).

La liberalización del ferrocarril en España. Una aproximación a la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, *José Antonio Magdalena Anda (Coord.)* (2005).

Derecho agrario, *Carlos Vattier Fuenzalida e Isabel Espín Alba* (2005).

Matrimonio homosexual y adopción. Perspectiva nacional e internacional, *Susana Navas Nararro (Directora)* (2006).

Democracia y derechos humanos en Europa y en América, *Amaya Úbeda de Torres* (2006).

Derecho de obligaciones y contratos, *Carlos Rogel Vide* (2007).

Comentarios breves a la Ley de arbitraje, *Ernesto Díaz-Bastien (Coord.)* (2007).

La figura del Abogado General en el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, *Rosario León Jiménez* (2007).

Estudios de Derecho Civil, *Carlos Rogel Vide* (2008).

Derecho de la persona, *Carlos Rogel Vide e Isabel Espín Alba* (2008).

Historia del Derecho, *José Sánchez-Arcilla Bernal* (2008).

Derecho de cosas, *Carlos Rogel Vide* (2008).

COLECCIÓN JURÍDICA GENERAL
Cursos

Director: CARLOS ROGEL VIDE
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

DERECHO
DE COSAS

Carlos Rogel Vide
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid



Madrid, 2008

© Editorial Reus, S. A.
Preciados, 23 - 28013 Madrid, 2008
Tfno: (34) 91 521 36 19 - (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 531 24 08
E-mail: reus@editorialreus.es
<http://www.editorialreus.es>

1.^a edición REUS, S.A. (2008)
ISBN: 978-84-290-1515-7
Depósito Legal: Z. 3210-08
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales COMETA, S. A.
Ctra. Castellón, Km. 3,400 – 50013 Zaragoza

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

*A San Cibrán das Viñas,
meu lar,
sempre cheo de anduriñas.*

I. TEORÍA GENERAL

1. EL DERECHO DE COSAS. LOS DERECHOS REALES; OBJETO Y CONTENIDO

1.1. EL DERECHO DE COSAS Y SU MARCO NORMATIVO

El Derecho de cosas es el conjunto de normas e instituciones que se ocupan de la atribución, utilización y disfrute, por la persona, de los bienes económicos, de la estática patrimonial en suma, integrando, junto con el Derecho de obligaciones —que se ocupa de la dinámica patrimonial, del intercambio de bienes y servicios— el Derecho civil patrimonial.

El **marco jurídico** del Derecho de cosas viene encabezado por la **Constitución**, que consagra, como es sabido, un sistema económico basado en la libertad de empresa —art. 38— y en la propiedad privada —art. 33—, propiedad que, con todo, ha de cumplir una función social —art. 33.2— y está subordinada al interés general —art. 128—.

Viene, después, el **Código civil**, que dedica al asunto el Libro II —«De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones»—, Libro que comprende los arts. 333 a 608 y se ocupa, en esencia y en lo que ahora interesa, de la propiedad, la posesión, el usufructo y las servidumbres. Le dedica, además, los artículos 609 a 617 del Libro III, relativos a los diferentes modos de adquirir la propiedad y a la ocupación, y, por ende, los siguientes artículos del Libro IV: 1604 a 1664, relativos a los censos; 1857 a 1886, que tratan de los contratos de prenda, hipoteca y anticresis; 1930 a 1960, en fin, referentes a la usucapión.

Están, además y entre otras, las **leyes especiales** de reforma y desarrollo agrario (12.1.1973, parcialmente en vigor), de modernización de

las explotaciones agrarias (4.7.1995) y de desarrollo sostenible del medio rural (45/2007, de 13 de diciembre); importan, igualmente, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, cuyo Texto Refundido ha sido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008; ha de tenerse en cuenta, a mayor abundamiento, la Ley de expropiación forzosa (de 16.12.1954, modificada en diversas ocasiones).

Están, también, las leyes sobre aguas (Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y modificado en diversas ocasiones, señaladamente, por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, y por la 42/2007, de 13 de diciembre), minas (21.7.1973), hidrocarburos (7.10.1998, modificada por las leyes 34/1998, 13/2003 y 24/2005), montes (Ley 43/2003, de 21 de noviembre —modificada por la Ley 10/2006—, que remite, respecto de los montes vecinales en mano común, a la ley relativa a los mismos, 55/1980, de 11 de noviembre), propiedad intelectual (Texto Refundido que data del 2.4.1996 y ha sido modificado por la Ley 23/2006, de 7 de julio), patentes (20.3.1986, modificada por la Ley 10/2002, de 29 de abril), marcas (Ley 17/2001, de 7 de diciembre), diseños industriales (Ley 20/2003, de 7 de julio), propiedad horizontal (21.7.1960, modificada por las de 6.4.1999 y 2.12.2003), aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (Ley 42/98, de 15 de diciembre, modificada por las leyes 14/2000, 24/2001 y 39/2002) y patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003, de 3 de noviembre).

Están, asimismo, la Ley Hipotecaria (8.2.1946) y la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento (16.12.1954), ambas modificadas en diversas ocasiones, sin olvidar la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que trata, entre otros temas, de las hipotecas inversas, y la Ley 2/94, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la Ley 36/2003, de 11 de noviembre.

1.2. LOS DERECHOS REALES; TIPOS

Las posiciones de poder conferidas a los particulares en el ámbito del Derecho de cosas se denominan derechos —subjetivos— reales. Los derechos reales, continuamente referidos en el Código civil, mas no definidos en el, son derechos que se dicen dotados de eficacia «erga omnes» y que implican una relación estrecha, cuando no directa e inmediata, con la cosa sobre la que versan, lo cual permite a su titular, en mayor o menor medida, usar, disfrutar y aun disponer de la misma.

El paradigma de todos ellos, el que más facultades concentra, es el **derecho de propiedad** (arts. 348 ss. C.c.), en tensión con el cual se montan los restantes, denominados, por ello, **derechos reales sobre cosa ajena**, derechos limitados, restringidos y clásicamente divididos en derechos de goce y derechos de realización de valor.

Los **derechos de goce**, desmembrados del de propiedad, posibilitan la utilización, total o parcial, de un bien ajeno y, en algunos casos, la apropiación de los frutos de dicho bien. Entre los mismos figuran el usufructo (arts. 467 ss. C.c.), el uso y la habitación (arts. 523 ss. C.c.), la servidumbre (arts. 530 ss. C.c.), la enfiteusis (arts. 1605 y 1625 ss. C.c.), la superficie, en fin, regulada, cual hemos de ver, en la legislación urbanística y el Reglamento hipotecario.

Los **derechos de realización de valor** —también llamados **de garantía**, en cuanto que aseguran un crédito correspondiente al titular de los mismos— posibilitan la enajenación de la cosa sobre la que versan, en el caso de insatisfacción del citado crédito, con el fin de permitir, en la medida de lo posible, el cobro de éste. Entre los mismos se encuentran la prenda, la hipoteca y la anticresis, a los que se refieren —leyes especiales al margen— los artículos 1857 y siguientes del Código civil.

1.3. LA CUESTIÓN DEL «NUMERUS CLAUSUS» O «APERTUS» DE DERECHOS REALES

Existen, como hemos visto, una serie de derechos reales clásicos, cuyo contenido, en ocasiones y dentro de ciertos límites, puede ser

diseñado por los particulares. Se trata, ahora, de saber si es posible, además, que los particulares creen, por su propia y sola voluntad, otros derechos nuevos, distintos.

Para algunos autores, ello no es posible, al entender que la creación de derechos reales, oponibles «erga omnes», es cuestión que, afectando al orden público económico, está fuera del campo de la autonomía de la voluntad. Otros, por el contrario, son partidarios del «*numerus apertus*» de los derechos reales, apoyándose sobre todo, para tal sostener y al margen del artículo 1255 del Código civil, en el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria que, expresamente y junto a los derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca y censos, habla de «otros cualesquiera reales», permitiendo la inscripción de los títulos que hagan referencia a cualquiera de ellos. Dicho artículo es desarrollado por el artículo 7.º del Reglamento Hipotecario, artículo que reitera la posibilidad de inscribir títulos relativos a los derechos reales antes citados y, a mayor abundamiento, «cualquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real».

Los partidarios del «*numerus clausus*» contraargumentan diciendo que la referencia de los artículos anteriores a «otros cualesquiera reales» podría entenderse hecha a derechos como la superficie y la anticresis que, aun no citados en dichos artículos, lo están expresamente en otros textos legales.

Si el argumento no fuera convincente y hubiera de admitirse —cual parece— el «*numerus apertus*», tal habría que hacer sabiendo que los derechos reales atípicos no se presumen ni se crean todos los días, lo cual coloca el problema en sus justos términos.

1.4. DERECHOS REALES DISCUTIDOS

Hay determinados derechos específicamente contemplados en el ordenamiento jurídico y, por ello, típicos, cuya naturaleza real se discute.

Se discute, en primer lugar, si el llamado **derecho de retención** es

un derecho real, pareciendo que la respuesta ha de ser negativa, pues el titular del mismo —deudor y acreedor a la vez— sólo puede negarse a restituir la cosa que debe en tanto no le sea satisfecho cuanto se le debe a él, no pudiendo, sin embargo, usarla, disfrutarla ni disponer de ella, lo cual hace que estemos, más propiamente, en el campo de las garantías personales de los derechos de crédito.

Se discute también si el **derecho del arrendatario** es real o personal. La discusión tiene mucha razón de ser en el caso de los arrendamientos inscritos o regulados por leyes protectoras, pues la inscripción dota de publicidad al derecho y lo hace, en ocasiones, oponible a terceros, como oponible es el arrendamiento legalmente protegido, que puede ser, además, de notable duración potencial, a voluntad del arrendatario, quien, a mayor abundamiento, tiene la posesión inmediata de la cosa arrendada. Con todo y por mucho que llegue a parecerse al usufructo, es tradicional estudiar el arrendamiento —cuyo origen es siempre convencional— en el marco de los derechos de crédito, sobre la base, no despreciable y jurídicamente relevante, de decir que, mientras el usufructuario tiene el derecho de usar y disfrutar una cosa ajena, el arrendatario tiene tan solo el derecho de que el arrendador le haga usar y disfrutar, en su caso, de ella.

Se discute, asimismo, si es real el **derecho de opción** de compra, sobre todo cuando, en base al artículo 14 del Reglamento Hipotecario, éste tenga acceso al Registro de la Propiedad y, por ello, eficacia respecto de terceros. Para negarle la condición antedicha, se argumenta diciendo que tal derecho no confiere un poder directo e inmediato sobre la cosa. No parece el argumento de recibo, pues hay derechos reales, como los de garantía, en los que tal poder no se da. Dígase lo mismo respecto de **otros derechos de adquisición preferente, como el tanteo y el retracto**, sobre los que he de volver más adelante.

1.5. LA DISTINCIÓN ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DE CRÉDITO

Se trata de una distinción que, siendo difícil y no apareciendo formulada en el ordenamiento jurídico, es utilizada por éste para arbitrar soluciones diversas en cuestiones tales como las fuentes de los derechos de uno y otro signo, la prescripción, la publicidad o la competencia de los Tribunales.

Sabida la necesidad de establecer la distinción, sépase también que ésta ha sido predicada, en primer lugar, por los glosadores, inspirados en el Derecho romano, en el que ya se distinguía entre «*actio in rem*» —cuya fórmula no contenía la designación de demandado— y la «*actio in personam*» —planteable frente a un demandado que habría de ser expresamente designado—.

En los tiempos modernos, la **distinción** se ha venido estableciendo sobre la base —equivocada— de identificar uno de los términos de la misma —el derecho real— con el derecho de propiedad, lo cual hace que los criterios predicados no jueguen con facilidad respecto de los derechos reales otros y limitados.

Los **criterios** dichos son los siguientes: los derechos reales implican una relación directa e inmediata con la cosa, que ha de existir y ser determinada y para cuyo goce no se requiere la presencia de los demás, en tanto que los de crédito implican una relación entre personas, habiendo de llevar a cabo el deudor una prestación determinada que, siendo de dar, es referible a cosas futuras o genéricas; los derechos reales, por otra parte, están dotados de eficacia «*erga omnes*» y por todos han de ser respetados, en tanto que los de crédito son de eficacia relativa e inoponibles, en principio, a terceros.

Los criterios antedichos son susceptibles de **críticas** como las siguientes: en los derechos de goce y en los de garantía también existe, frente a un determinado propietario, un titular determinado, cabiendo que ambos se relacionen entre sí; en los derechos reales de garantía y en los de adquisición preferente —supuesto su reconocimiento— no hay una relación directa e inmediata del titular de los mismos con la

cosa; respecto de todos los derechos y no solo de los reales existe un deber general de respeto; hay derechos que, siendo de crédito, son oponibles a terceros, cual los de determinados arrendatarios.

Ello sabido, con todo y a **modo de conclusión** operativa, cabe decir que, a diferencia de cuanto sucede con los de crédito, los derechos reales, muy conectados —de un modo u otro— con las cosas sobre las que recaen y respecto de las cuales se hacen valer, do quiera —en principio— que éstas se encuentren, están dotados de la publicidad resultante de la posesión y del Registro de la Propiedad y tienen una eficacia «erga omnes» y una posición de preferencia respecto de los de crédito con los que puedan entrar en colisión.

1.6. FIGURAS INTERMEDIAS. EL «IUS AD REM» Y LOS DERECHOS REALES «IN FACIENDO»

En la Edad Media, los feudos conferidos se conseguían con la investidura y ciertos beneficios con la colación, determinantes, una y otra, de un «ius in re». Frente al mismo, se hablaba de «**ius ad rem**» que se daba justo antes de ambas, generalizándose el término para describir la situación jurídica en la que se encuentra quien, teniendo título bastante para adquirir una cosa, no la ha adquirido todavía. En la actualidad, se ha hablado de «ius ad rem», de vocación al derecho real, en el caso de que, no habiéndose podido proceder aun a la inscripción constitutiva de un derecho en el Registro de la Propiedad por un defecto subsanable en el título, se proteja el derecho en vías de inscripción, el «ius ad rem», mediante una anotación preventiva.

Se habla, también, de **derechos reales «in faciendo»** para hacer referencia a aquellos derechos (servidumbres positivas —533 C.c.—, censo consignativo —1606—, censo reservativo —1607—) que permiten a su titular obtener una prestación positiva del propietario del fundo gravado. Quienes no admiten la categoría, por entender que no caben derechos reales que conlleven tales prestaciones —aun cuando esté afectado un inmueble a su cumplimiento—, hablan —para referirse a los mismos fenómenos— de obligaciones «propter rem» —muy singula-

res— y de cargas reales. Posiblemente sea mejor, a la postre, con el Código y en los casos citados, permanecer en el campo de los derechos reales, entendiendo que tales son las servidumbres y los censos todos —comprendido, por supuesto, el enfitéutico (1604, 1605)—.

1.7. EL OBJETO DEL DERECHO REAL

Objeto del derecho real por excelencia son las **cosas corporales**, realidades del mundo exterior que ocupan un lugar en el espacio y son perceptibles por los sentidos, siendo denominadas bienes —muebles o inmuebles— en cuanto sean o puedan ser objeto de apropiación (art. 333 C.c.). Las cosas referidas han de tener una existencia actual, lo cual no impide que se admitan, como posibles, e incluso que sean frecuentes, en la práctica, las llamadas servidumbres en favor de edificio que se construirá y las hipotecas en garantía de obligaciones futuras; las cosas referidas han de estar en el comercio, si bien algunos autores afirman la posibilidad —sanciones aparte— de derechos reales sobre cosas de comercio prohibido o restringido por meras disposiciones administrativas; las cosas referidas, en fin, han de estar absolutamente determinadas.

Objeto posible de los derechos reales son los animales irracionales, semovientes, que no los animales racionales. Las personas, pues, no son de propiedad de nadie ni se pueden comprar ni vender. Ello sabido, solo una licencia del lenguaje no muy afortunada permite hablar de «comprar» un futbolista, cuando se piensa en contratar los servicios profesionales del mismo. Hay que ser cuidadoso con ésto, porque, en España, la esclavitud solo fue abolida en la segunda mitad del Siglo XIX, permaneciendo, desafortunadamente y en el día de hoy, en más de un país todavía. Al margen de ello, son formas nuevas de esclavitud la explotación continua de los trabajadores y, por ello precisamente, el artículo 1583 del Código civil, que no ha sido derogado, termina diciendo que «el arrendamiento —de servicios de trabajadores asalariados— hecho por toda la vida es nulo».

Asimismo, son objeto posible de derechos reales los **bienes inmateriales** —obras del espíritu, inventos— y las **energías naturales**, en la medida en que sean apropiables, cual sucede, valga por caso, con la

electricidad —aislable y susceptible de ser recogida en acumuladores, medida y suministrada—; no lo son, en cambio, las fuerzas de la naturaleza difusas o consideradas en su totalidad, cual la luz, la nieve o la lluvia.

Son, también, posible objeto de los derechos que estudiamos las **universalidades**, esto es, las pluralidades de cosas —animales, libros— unidas de manera puramente ideal —rebaño, biblioteca— con el fin de darles —legal o convencionalmente— un mismo tratamiento jurídico. Así y por ejemplo, dichas universalidades pueden ser vendidas sin necesidad de precisar, en el momento de la venta, cada una de las concretas cosas que las integran; dichas universalidades, por otra parte, pueden permanecer como tales al margen de los cambios que producirse puedan en su seno.

En clave de universalidades se mueven los artículos 483 y 484 del Código civil, relativos al usufructo de viñas, olivares u otros árboles o arbustos, el 485, que trata del usufructo de montes, que puede ser tallar o de maderas de construcción, y del de viveros de árboles, y el 499, en fin, que se ocupa del usufructo constituido sobre un rebaño o piara de ganado. En todos los casos dichos, las universalidades —viñas, montes, rebaños— tienen presencia y sustantividad propia, desde una perspectiva jurídica e independientemente de los elementos —vides, árboles, animales—, que, en cada momento, la integren, en modo tal que, aun pereciendo algunos de los elementos dichos y siendo, o no, sustituidos por otros de la misma índole, las universalidades, como tales, permanecen en cuanto objeto del derecho contemplado.

Son, por ende, objeto de los derechos reales «in faciendo» —si se admite la categoría— las llamadas **conductas de prestación**.

Finalmente y como objeto posible están los **derechos**. Se habla, en efecto, de cosificación de los mismos sobre la base de artículos como el 334.10 del Código civil, que considera bienes inmuebles a las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. A mayor abundamiento, el Código civil habla de usufructo sobre derechos —469, 475—, de usufructo de créditos —507— y de prenda de valores cotizables —1872—, en tanto que la Ley Hipotecaria, en su artículo

107, considera —como objeto posible de la hipoteca y entre otros— los de usufructo, mera propiedad, hipoteca voluntaria y superficie.

Buena parte de la doctrina, con todo, entiende que hablar de derechos sobre derechos es una licencia del lenguaje y que, en realidad y en tales casos, lo que hay son derechos derivados del originario con el mismo objeto de éste o —lo que viene a ser lo mismo— derechos de distinto grado y jerarquía sobre un objeto único. Se habla, sabido lo anterior, de cesión de la titularidad del crédito con fines de goce (usufructo) o de garantía (prenda), señalándose que la subhipoteca no es, propiamente, una hipoteca de la hipoteca sino un derecho de realización del valor de la cosa imbricado en y subordinado al del acreedor hipotecario.

1.8. CONTENIDO DEL DERECHO. LAS FACULTADES

El derecho real, según el tipo a que pertenezca, está integrado por unas u otras **facultades**. Sumadas todas las posibles y encuadradas en grupos, resultan las siguientes: **De aprovechamiento:** Propias de los derechos reales de goce, implican el desarrollo del valor en uso del objeto del derecho —uso; disfrute, mediante la apropiación de sus frutos; consumición, si tal es el destino de la cosa; explotación de la misma conforme a su destino—. **De realización del valor:** Propias de los derechos reales de garantía, permiten provocar la realización del valor en cambio de la cosa sobre la que versan, aplicándolo al fin establecido. **De poseer:** No se dan en algunos derechos reales —hipoteca, v. gr.— que no la requieren. **De provocar la adquisición:** Propia de los derechos de adquisición preferente, si se admite tal categoría entre los reales. **De exclusión:** En su aspecto preventivo, impiden posibles intromisiones (deslinde y amojonamiento —arts. 384 ss. C.c.—, cierre de fincas rústicas —art. 388—); en su aspecto represivo, sirven para poner fin a una intromisión ya producida (acción negatoria, mediante la cual se defiende la libertad del objeto del derecho real frente a quien pretende tener un derecho sobre el mismo). **De persecución.** Justifica las acciones declarativa y reivindicatoria, correspondientes al propietario,

DERECHO DE COSAS

I. TEORÍA GENERAL	7
1. EL DERECHO DE COSAS. LOS DERECHOS REALES; OBJETO Y CONTENIDO	9
1.1. El Derecho de cosas y su marco normativo	9
1.2. Los derechos reales; tipos	11
1.3. La cuestión del «numerus clausus» o «apertus» de dere- chos reales	11
1.4. Derechos reales discutidos	12
1.5. La distinción entre los derechos reales y los de crédito ..	14
1.6. Figuras intermedias: el «ius ad rem» y los derechos reales «in faciendo»	15
1.7. El objeto del derecho real	16
1.8. Contenido del derecho. Las facultades	18
1.9. La facultad de disposición y sus límites	19
2. LOS SUJETOS DEL DERECHO REAL. LA COMUNIDAD DE BIENES	21
2.1. El sujeto del derecho real. Unidad y pluralidad de sujetos..	21
2.2. La comunidad de bienes. Tipos	22
2.3. La comunidad germánica en el Código civil	23
2.4. La comunidad romana. Consideraciones generales	24
2.5. La cuota y el derecho de cada comunero sobre la suya ..	26
2.6. Contenido de la situación de comunidad	27
2.7. Extinción de la comunidad de bienes. La división de la cosa común	29
3. LA DINÁMICA DE LOS DERECHOS REALES.	33
3.1. La adquisición de los derechos reales, en general	33
3.2. La ocupación.....	34

3.3. La tradición	37
3.4. Modificación del sujeto y del objeto de los derechos reales..	38
3.5. La extinción de los derechos reales y sus causas	39
3.6. La renuncia. El abandono	41
3.7. Breve referencia a la expropiación forzosa. El derecho de reversión	42
4. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	45
4.1. La publicidad de los derechos reales	45
4.2. El Registro de la Propiedad. Régimen jurídico, características y organización	47
4.3. Los principios hipotecarios	50
4.4. Elementos de la publicidad registral. La finca	51
4.5. Modificaciones de la finca y rectificaciones en su descripción	53
4.6. Títulos inscribibles.....	54
4.7. Derechos publicables	55
4.8. El titular registral	56
4.9. La publicidad formal del Registro	57
5. LOS ASIENTOS REGISTRALES. PÉRDIDA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS. LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	59
5.1. El asiento registral. Clases, orden y tipos de asientos	59
5.2. El asiento de presentación.....	60
5.3. Las inscripciones propiamente dichas	62
5.4. Las anotaciones preventivas	64
5.5. Las notas marginales	66
5.6. El asiento de cancelación.....	66
5.7. Pérdida de vigencia de los asientos	67
5.8. La rectificación del Registro	68

6. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. INMATRICULACIÓN Y REANUDACIÓN DE LA VIDA REGISTRAL DE LA FINCA	69
6.1. El procedimiento registral. La rogación o solicitud de inscripción	69
6.2. La calificación registral. Faltas subsanables e insubsanables. Recursos contra la calificación.....	71
6.3. El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral	73
6.4. Inmatriculación y medios de inmatriculación	74
6.5. La doble inmatriculación.....	76
6.6. La reanudación de la vida registral de la finca	77
7. LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	79
7.1. Prioridad y rango de los derechos reales. El cierre registral	79
7.2. Inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito	81
7.3. La fe pública registral. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria..	82
7.4. La presunción de exactitud del Registro y el principio de legitimación. Las presunciones posesorias.....	86
7.5. Consecuencias de la presunción de exactitud en el plano procesal. Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos; El artículo 41 de la Ley Hipotecaria	87
8. LA POSESIÓN. CONCEPTO, TIPOS Y FUNCIONES	91
8.1. Aproximación al concepto de posesión. El «corpus» y el «animus» como pretendidos elementos de la misma	91
8.2. Fundamento de la posesión	93
8.3. Tipos de posesión	94
8.4. Funciones de la posesión. La posesión llamada «ad interdicta». Acciones posesorias	96
8.5. Posesión «ad usucapionem»	99
8.6. Posesión «ad legitimationem»	99
9. ESTRUCTURA Y DINÁMICA DE LA POSESIÓN. LA LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO	103
9.1. Estructura de la posesión. Los sujetos de la misma.....	103

9.2. El objeto de la posesión.....	104
9.3. La dinámica de la posesión. Adquisición de la misma	106
9.4. Continuidad y modificación de la posesión	107
9.5. Pérdida de la posesión	108
9.6. La liquidación del estado posesorio	109
10. LA USUCAPIÓN	115
10.1. Concepto, fundamento y régimen jurídico.....	115
10.2. Sujetos y objeto de la usucapión	116
10.3. Clases de usucapión y requisitos comunes a todas ellas	118
10.4. La buena fe y el justo título como requisitos de la usu- capión ordinaria	120
10.5. Tiempo requerido para la usucapión. Cómputo del mismo.....	121
10.6. Usucapión y Registro de la Propiedad	123
10.7. Efectos de la usucapión. Renuncia a la prescripción ganada	123
II. PROPIEDAD Y PROPIEDADES	125
11. LA PROPIEDAD.....	127
11.1. La propiedad en la Historia. Concepto y caracteres de la misma en el Código civil	127
11.2. La función social de la propiedad. La propiedad en la Constitución y su contenido esencial	129
11.3. Extensión del dominio en sentido vertical	133
11.4. Límites y limitaciones de la propiedad	134
11.5. Los límites genéricos de la propiedad	135
11.6. Las relaciones de vecindad	136
11.7. El derecho de uso inocuo	137
12. LA ACCESIÓN.....	139
12.1. La accesión. Consideraciones generales y principios informadores.....	139
12.2. Edificación, plantación o siembra en suelo ajeno.....	141
12.3. La construcción extralimitada y la llamada accesión in- vertida	143

12.4. Edificación o plantación en suelo propio con materiales ajenos	145
12.5. Aluvión. Avulsión. Modificación de cauces. Nuevas islas..	145
12.6. Unión, especificación y mezcla	147
13. PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD	151
13.1. En torno a las acciones dominicales	151
13.2. La acción reivindicatoria. Concepto y caracteres	152
13.3. Requisitos y efectos. Casos de irreivindicabilidad y de reivindicabilidad limitada	153
13.4. La acción negatoria.....	156
13.5. La acción de deslinde.....	157
13.6. La acción declarativa	159
13.7. Acciones preparatorias y cautelares	159
14. PROPIEDADES ESPECIALES. LA PROPIEDAD RÚSTICA	163
14.1. Propiedad y propiedades. Las llamadas propiedades especiales.....	163
14.2. La propiedad rústica. Consideraciones generales	165
14.3. Marco normativo. Constitución y legislación estatal, autonómica y comunitaria.....	166
14.4. La Ley 19/95, de Modernización de las explotaciones agrarias, y la Ley 45/2007, para el desarrollo sostenible del medio rural.....	170
14.5. Las unidades mínimas de cultivo	171
14.6. La concentración parcelaria.....	172
15. LA PROPIEDAD URBANA	175
15.1. La propiedad urbana a lo largo del Siglo XX. El planeamiento urbanístico	175
15.2. Las leyes del suelo del Siglo XX. La Constitución y las competencias en materia de urbanismo.....	176
15.3. La Ley del Suelo de 2007 y su Texto Refundido, de 2008. Estructura y disposiciones generales	179
15.4. Situaciones básicas del suelo.....	182
15.5. Derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la propiedad del suelo	183

15.6. Referencia a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	184
16. AGUAS, MINAS, HIDROCARBUROS, MONTES Y COSTAS	187
16.1. Propiedad de las aguas. El asunto en el Código civil, en la Constitución y en el Texto Refundido de la Ley de aguas. Dominio público hidráulico y aguas de propiedad privada	187
16.2. 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	191
16.3. Los hidrocarburos en la Ley sobre la materia de 1998	194
16.4. Legislación sobre montes. La Ley 43/2003. Los montes y su clasificación.....	195
16.5. Limitaciones a la propiedad privada derivadas de la legislación sobre costas	196
17. LA PROPIEDAD INTELECTUAL	199
17.1. La propiedad intelectual como categoría y el derecho de autor	199
17.2. Marco normativo. La Ley de Propiedad Intelectual de 1987 —Texto Refundido de 1996— y su ámbito de aplicación..	201
17.3. La propiedad intelectual en esencia. Sujeto, objeto y contenido del derecho de autor	204
17.4. Duración y límites	206
17.5. Transmisión de los derechos	207
17.6. Los derechos afines al de autor	208
17.7. Protección de los derechos de propiedad intelectual....	208
18. LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	211
18.1. Consideraciones generales.....	211
18.2. Creaciones industriales. Las patentes.....	213
18.3. Los modelos de utilidad	215
18.4. Diseños industriales	216
18.5. Signos distintivos. Las marcas.....	217
18.6. Nombres comerciales y rótulos de los establecimientos..	220

19. PROPIEDAD HORIZONTAL (I)	223
19.1. La propiedad horizontal. Consideraciones generales	223
19.2. Título constitutivo, estatutos y normas de régimen interior	226
19.3. Derecho singular, copropiedad y cuota de participación..	227
19.4. Obras posibles y actividades prohibidas a los propietarios	229
19.5. Obligaciones de los propietarios.....	230
19.6. Obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios.....	231
19.7. Innovaciones no exigibles. Alteraciones en la estructura del edificio.....	232
20. PROPIEDAD HORIZONTAL (II)	235
20.1. Órganos de gobierno de la comunidad. Presidente y Vicepresidentes	235
20.2. La Junta de Propietarios	236
20.3. Secretario y Administrador	240
20.4. Extinción de la propiedad horizontal.....	241
20.5. Los complejos inmobiliarios	242
20.6. Propiedad horizontal y Registro de la Propiedad.....	243
III. DERECHOS REALES LIMITADOS	245
21. EL USUFRUCTO	247
21.1. Concepto	247
21.2. Sujetos, objeto y circunstancias	248
21.3. Constitución y régimen jurídico	249
21.4. Obligaciones del usufructuario.....	250
21.5. Derechos del usufructuario.....	252
21.6. El nudo propietario. Derechos y obligaciones del mismo..	254
21.7. Extinción del usufructo	256
22. USUFRUCTOS ESPECIALES. EL USO Y LA HABITACIÓN	257
22.1. El usufructo con facultad de disposición	257
22.2. Usufructo de cosas deteriorables y consumibles	258
22.3. Usufructo de árboles, arbustos, montes y rebaños	259

22.4. Otros usufructos especiales.....	261
22.5. El uso y la habitación.....	263
23. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE INMUE- BLES DE USO TURÍSTICO	267
23.1. Multipropiedad, utilización en tiempo compartido y aprovechamiento por turnos	267
23.2. La Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Estructura y ámbito de aplicación	269
23.3. El aprovechamiento por turnos en la Ley 42/98. Moda- lidades y duración	272
23.4. Constitución del régimen, escritura pública e inscrip- ciones	273
23.5. Documento informativo y contenido mínimo del con- trato de transmisión del aprovechamiento	275
23.6. Desistimiento y resolución del contrato	276
23.7. Anticipos y préstamos	277
24. LAS SERVIDUMBRES. SERVIDUMBRES VOLUNTA- RIAS	279
24.1. Concepto y rasgos característicos	279
24.2. Clases de servidumbres	281
24.3. Modos de adquirir las servidumbres	283
24.4. Uso y conservación de las servidumbres.....	285
24.5. Extinción de las servidumbres	286
24.6. Servidumbres voluntarias	287
24.7. Servidumbres y comunidades de pastos	288
25. SERVIDUMBRES LEGALES	289
25.1. Consideraciones generales.....	289
25.2. Servidumbres en materia de aguas.....	291
25.3. Servidumbre de paso	293
25.4. Medianería	294
25.5. Luces y vistas	296
25.6. Desagüe de los edificios	298
25.7. Distancias y obras intermedias para ciertas construc- ciones y plantaciones	298

26. LOS CENSOS. EL DERECHO DE SUPERFICIE.....	301
26.1. Los censos. Consideraciones generales	301
26.2. El censo enfiteútico	302
26.3. El censo consignativo y el reservativo	304
26.4. El derecho de superficie. Consideraciones generales....	305
26.5. El derecho de superficie urbana en la legislación ur- banística	306
26.6. El derecho de superficie en el Reglamento Hipotecario	308
26.7. El derecho de sobreelevación y subedificación en el Reglamento Hipotecario	309
26.8. La superficie en la Ley de montes vecinales en mano común	310
27. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA. LA PREN- DA. LA ANTICRESIS	313
27.1. Consideraciones generales sobre los derechos reales de garantía.....	313
27.2. El derecho real de prenda. Constitución y extinción del mismo	317
27.3. Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio	318
27.4. Prendas especiales	319
27.5. La anticresis. Constitución y extinción	321
27.6. Derechos y obligaciones del acreedor anticrético.....	322
28. LA HIPOTECA (I)	325
28.1. Concepto	325
28.2. Notas características	326
28.3. Régimen jurídico	327
28.4. Clases. Las hipotecas voluntarias	328
28.5. Las hipotecas legales.....	332
28.6. Constitución de la hipoteca	333
29. LA HIPOTECA (II)	337
29.1. Objeto de la hipoteca.....	337
29.2. Extensión de la hipoteca	338
29.3. Medidas conservativas del crédito hipotecario	340

29.4. Efectividad de la hipoteca. La acción hipotecaria. Procedimientos. Prescripción de la acción	341
29.5. El tercer poseedor de la finca hipotecada. Venta de finca hipotecada	343
29.6. Rango de las hipotecas.....	344
29.7. Cesión del crédito hipotecario. Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios	346
29.8. Extinción de la hipoteca	347
30. HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	349
30.1. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	349
30.2. La hipoteca mobiliaria	352
30.3. La prenda sin desplazamiento	354
30.4. Los derechos de adquisición preferente	354
30.5. El derecho de opción	355
30.6. Los derechos de tanteo y retracto.....	356
30.7. Colisión de derechos de adquisición preferente	358

