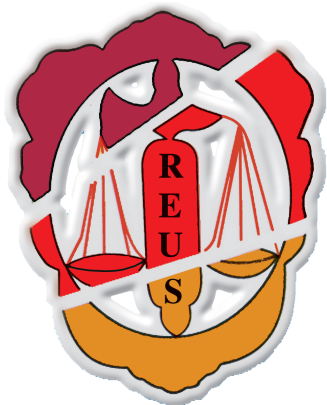


Colección JURÍDICA GENERAL



Derecho de cosas

2ª edición

CARLOS ROGEL VIDE

Catedrático de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Revisión y puesta al día efectuadas por
GUILLERMO CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA
Acreditado como Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Sevilla

Cursos

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), de desarrollo sostenible del medio rural (45/2007, de 13 de diciembre), y de titularidad compartida de las explotaciones agrarias (Ley 35/2011); 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 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación Urbana; 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 muy diversas ocasiones), costas (Ley 22/1988, de 28 de julio, que ha sido a veces modificada, especialmente por la Ley 2/2013, de 29 de mayo), minas (21.7.1973), hidrocarburos (Ley 34/1988, modificada por la Ley 8/2015), montes (Ley 43/2003, de 21 de noviembre —modificada, entre otras, por la Ley 10/2006 y, luego, por la Ley 21/2015—, que remite, respecto de los montes vecinales en mano común, a la ley relativa a los mismos, 13/1989, de 10 de octubre), propiedad intelectual (Texto Refundido que data del 2.4.1996 y ha sido modificado por la Ley 23/2006, de 7 de julio, y, luego, por la Ley 21/2014, de 4 de noviembre), patentes (Ley 24/2015, de 24 de julio —que entra en vigor el 1.4.2017—), marcas (Ley 17/2001, de 7 de diciembre), diseños industriales (Ley 20/2003, de 7 de julio), propiedad horizontal (21.7.1960, modificada en muchas ocasiones), aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (regulada actualmente en la Ley 4/2012, de 6 de julio), patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003, de 3 de noviembre, varias veces modificada), y salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial (Ley 10/2015).

Están, asimismo, la Ley Hipotecaria (8.2.1946) y la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento (16.12.1954), ambas modificadas en muchísimas ocasiones. Y la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, que, entre otras, afecta a la materia del deslinde.

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 él, 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 «APER-TUS» 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, «*cualesquiera 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 dere-

chos 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 aún 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 faciando»** 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 singulares— 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 enfiteútico (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 esto, 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, así como la confesoria, esgrimible por los titulares de derechos reales sobre cosa ajena. **De disposición**, en fin y cual veremos.

1.9. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN Y SUS LÍMITES

En base a la facultad de disposición que le compete, el titular del derecho puede llevar a cabo actos que lo modifiquen o extingan, cuales los siguientes: enajenación (regla general, como posibilidad,

respecto de los derechos reales, no cabe en algunos, como el uso o la habitación —art. 525—, y en otros, como la servidumbre, tiene pautas marcadas —art. 534—); gravamen, ya lo establezca el titular del dominio, ya el de un derecho real limitado —ver arts. 106 y 107 de la Ley Hipotecaria—; renuncia, en fin, a la que se refiere el art. 6.2 C.c. y de la que —respecto de los derechos reales— hay aplicaciones concretas en artículos tales como el 395, el 460, el 513, el 529, el 546 y el 576 del Código civil.

La facultad de enajenar, con todo, tiene **limitaciones** posibles de diversa índole. Están, en primer lugar, los **pactos de no enajenar**, con efectos «inter partes» solamente. Están, en segundo término, las **prohibiciones de disponer**, que pueden tener eficacia «erga omnes» y determinar la nulidad del acto dispositivo que las contravenga. Dichas prohibiciones pueden ser legales, judiciales o administrativas y negociales. Teniendo presentes los arts. 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, las primeras no necesitan de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad para surtir efectos; las segundas son susceptibles de anotación preventiva; las negociales, en fin —que han de ser temporales—, solo tienen acceso al Registro si han sido impuestas en disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito.

2. LOS SUJETOS DEL DERECHO REAL. LA COMUNIDAD DE BIENES

2.1. EL SUJETO DEL DERECHO REAL. UNIDAD Y PLURALIDAD DE SUJETOS

El sujeto del derecho real puede estar totalmente individualizado —cual sucede, valga por caso, en el usufructo— o determinarse por la vinculación que una persona tenga, y en tanto que la tenga, con una determinada cosa —cual sucede, v. gr., en la servidumbre—. Frente al sujeto, si es titular de un derecho de propiedad, están todos los demás, vinculados por un deber general de respeto; si el sujeto es, por el contrario, titular de un derecho real sobre cosa ajena y al margen del antedicho deber general de respeto, frente a él está, singularmente, el propietario de la misma.

Al lado de un sujeto único, cabe una **pluralidad de sujetos** del derecho real. En efecto y aunque desde Celso se venga diciendo que «duorum quidem in solidum dominium vel possessionem non posse», que no es posible —en principio— la coexistencia de dominios o posesiones distintas sobre una misma cosa, dado el carácter excluyente de uno y otra, ello no impide sostener que una sola propiedad o posesión pueda ser atribuida a varias personas a la vez, lo cual nos lleva a la idea de comunidad.

2.2. LA COMUNIDAD DE BIENES. TIPOS

Con carácter general, el Código civil reglamenta los problemas que se suscitan en torno a la cotitularidad de los derechos reales bajo la rúbrica relativa a la **comunidad de bienes** —artículos 392 a 406, comprendidos en el Título III de su Libro II—. El hecho de que dicho título se sitúe entre el relativo a la propiedad y el que trata de las propiedades especiales puede hacer pensar que la comunidad de bienes es un capítulo más del tratado de la propiedad, cuando ello no es exactamente así, dado que, en el marco antes citado y junto a la copropiedad o condominio, cabe hablar de titularidad plural de un derecho real sobre cosa ajena (así el usufructo —ver arts. 469, 490 y 521 C.c.—, la servidumbre —ver arts. 531 y 535—, o la enfiteusis —ver art. 1642—). No obstante, el art. 392.I dice: «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas».

Dentro de los **tipos de comunidad** posibles, la regulada en los arts. 392 ss. C.c. es la llamada comunidad **romana** o por cuotas, frente a la cual está la llamada **germánica** o en mano común. Las **diferencias entre una y otra** son las siguientes:

La romana parte de una concepción individualista, conlleva la idea de cuota —sobre la que cada comunero ejerce un señorío exclusivo y de la que puede disponer—, se quiere incidental, es vista con desfavor y puede salirse de ella mediante el ejercicio de la «actio communi dividundo» —esgrimible por cualquiera de los comuneros—, explicándose por sí misma, sin que haya de conectarse con situación previa alguna.

La germánica —fruto de preexistentes relaciones personales, familiares o sociales entre quienes la integran— parte de una concepción colectivista en la que las cuotas no existen —o, si existen, son simples medidas de valor, que no determinan un derecho exclusivo del comunero sobre las mismas—, se quiere permanente y estable y los comuneros carecen, en ella, de la posibilidad de pedir individualmente la división.

2.3. LA COMUNIDAD GERMÁNICA EN EL CÓDIGO CIVIL

En opinión de un sector no despreciable de la doctrina, cabe agrupar, bajo el común denominador de la comunidad germánica, una serie heterogénea de institutos que, dotados de muy diferente régimen jurídico, coinciden en lo siguiente: son comunidades que tienen por objeto conjuntos patrimoniales integrados por bienes y deudas, que no solo por bienes concretos o derechos determinados, con lo cual y desde Roma su división no puede lograrse mediante el ejercicio de la «*actio communi dividundo*», sino a través de la «*actio familiae erciscundae*», que requiere una liquidación previa del entero patrimonio sobre el que versa la comunidad, con la consiguiente distribución, no solo del activo, sino también del pasivo patrimonial.

En tal situación está, en primer lugar y con doctrina y jurisprudencia en la mano, la **sociedad de gananciales**.

En tal situación está también, para muchos, la **comunidad hereditaria**, en base a los siguientes razonamientos: se refiere a un patrimonio y no a un objeto singular; el coheredero no puede disponer de parte de cosa alguna que forme parte de la herencia; durante la indivisión, en fin, la comunidad hereditaria no conlleva la existencia de cuotas sobre bienes concretos ni, muy en particular, sobre inmuebles inscritos en el Registro. Para otros, en cambio, la comunidad antedicha no es germánica, por existir cuotas, pudiendo, cada comunero, disponer de la suya y no habiendo obligación de permanecer en la comunidad. Por discutido que sea el asunto, una cosa es clara: la comunidad hereditaria tiene, en todo caso, singularidades que la distinguen de la romana, razón por la cual habría que ser muy cauteloso en la aplicación supletoria —a la primera— de las normas reguladoras de la última.

Hay, en fin y desde antiguo, práctica unanimidad en la inclusión de los **aprovechamientos comunales y las comunidades vecinales** a que se refieren los arts. 600 a 603 C.c. en el marco teórico de la comunidad germánica, dado que los titulares de los mismos están unidos por un vínculo de carácter personal —la vecindad—, siendo su número indeterminado y variable, faltando la idea de cuota

y siendo su derecho inalienable e intransmisible. Cosa del género podría decirse, «mutatis mutandis», de los **montes vecinales en mano común**, referidos en la Ley 43/2003, de montes, y regulados, como sabemos, en la Ley 13/1989.

2.4. LA COMUNIDAD ROMANA. CONSIDERACIONES GENERALES

La comunidad romana puede tener su **origen** en la voluntad de los comuneros —adquirentes en común de una cosa, valga por caso— o surgir de hechos independientes de su voluntad, cual la confusión o la conmixtión, denominándose, entonces, comunidad incidental.

Su régimen jurídico viene establecido, con carácter general y cual sabemos, en los artículos 392 a 406 del Código —396 al margen, relativo a la propiedad horizontal—. Dice el art. 392: «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título (III del Libro II)». Siendo de aplicación las disposiciones citadas, la doctrina ha considerado imperativas las contenidas en los artículos 398.3.º, 399, 400, 403 y 405. No juegan directamente los 392 y siguientes respecto de la medianería —a la que se refieren los arts. 571 ss. C.c.— ni de las obras del espíritu en colaboración —contempladas en el art. 7.º de la Ley de Propiedad Intelectual—, siendo, además, dudoso que sean de aplicación supletoria en tales casos y en su totalidad.

El artículo 7.4, «in fine», de la Ley de propiedad intelectual, refiriéndose a las obras en colaboración, con pluralidad de autores, dice, ciertamente, que, en lo no previsto en dicha Ley, «se aplicarán, a estas obras, las reglas establecidas en el Código civil para la comunidad de bienes». Con todo, justo es tener en cuenta que éstas —las reglas de los artículos 392 y siguientes del Código civil— están pensando en los bienes corporales —en la tierra, sobre todo— como objeto del derecho de propiedad, que no en las obras del espíritu, bienes inmateriales, lo cual dificulta el traer a colación, en relación con éstas últimas, artículos tales como los 395, 399 o 400 y siguientes del cuerpo legal citado, ello al margen de que el Reglamento de propiedad intelectual contiene reglas específicas sobre coautoría no siempre coincidentes

con las que pudieran desprenderse de los artículos 393, 394, 397 o 398 del dicho Código civil.

En la **comunidad de bienes** y en la **sociedad civil** hay o puede haber bienes en común, a pesar de lo cual cabe distinguir la primera de la segunda en base a argumentos como los siguientes: la comunidad puede ser incidental e implica un patrimonio en conservación, en tanto que la sociedad implica un patrimonio en transformación, es siempre voluntaria y se inspira en la idea de «*affectio societatis*»; la sociedad, por otra parte, está dotada de personalidad jurídica, salvo que sus pactos se mantengan secretos y que cada socio contrate en su propio nombre con los terceros, en cuyo caso y en virtud de lo dispuesto en el art. 1669 C.c. le serán de aplicación las reglas relativas a la comunidad.

Por cuanto a la **naturaleza jurídica** de la comunidad respecta, se discuten las siguientes teorías: interinidad: durante la misma, el derecho de uno condiciona al de los demás, no hay verdadero derecho; unificación de la propiedad: en la comunidad existe un único derecho cuyo titular es el grupo; división: hay tantos derechos como comuneros; propiedad plúrima parcial: cada comunero sería dueño de una parte de la cosa, concretándose dicha parte en el momento de la división; propiedad, en fin, plúrima total —posiblemente la mejor formulada y la más seguida por los autores—: cada uno de los comuneros tiene un derecho pleno, en cuanto a su extensión, y cualitativamente igual al derecho de propiedad exclusivo, por mucho que esté limitado, en su ejercicio, por la existencia de los derechos de los demás.

Decir, en fin, que los **principios rectores** de la comunidad romana son los siguientes: autonomía privada —ver art. 392.2.º—; principio democrático —ver art. 398—; libertad individual —ver arts. 395 y 400—; proporcionalidad, en fin, en virtud del cual y estando al art. 393 el concurso de los partícipes en los beneficios y en las cargas será proporcional a sus respectivas cuotas —ver, singularmente, el art. 393.I—.

2.5. LA CUOTA Y EL DERECHO DE CADA COMUNERO SOBRE LA SUYA

De conformidad con el art. 393.I C.c. y como sabemos, a cada comunero corresponde una **cuota** respectiva, en base a la cual se determina el montante de su participación así en los beneficios como en las cargas. La cuota es, de este modo, el elemento regulador de la concurrencia de los derechos de los comuneros, determinando el alcance del derecho de cada uno en los casos de colisión. En base al art. 398, la cuota es, asimismo, medida del valor del voto de los comuneros, ya que, en los acuerdos mayoritarios —cuando sean menester— la mayoría requerida es de participaciones, que no de personas. La cuota se expresa, habitualmente, en forma de quebrados, presumiéndose iguales, mientras no se demuestre lo contrario y de conformidad con el art. 393.II, las porciones —las cuotas— correspondientes a los distintos partícipes en la comunidad.

Por cuanto respecta al **derecho de cada comunero sobre la suya**, dice el art. 399 C.c. lo siguiente: «Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla e hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales —piénsese en el uso o en la habitación—. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad». El art. 490 se refiere, expresamente, al usufructo de parte de una cosa poseída en común, indicando que, en tal caso, el usufructuario ejercerá todos los derechos correspondientes al propietario en relación con la administración de la misma y la percepción de frutos e intereses. Indica dicho artículo que, si cesare la comunidad por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudique al propietario o condueño. Cabe, también y por otra parte, el arrendamiento de cuota. En caso de enajenación de la cuota, cabe el retracto de comuneros a que se refiere el art. 1522 C.c., respondiendo —frente a los demás— de

las deudas y cargas anteriores a la misma el enajenante y, si cabe, el adquirente.

2.6. CONTENIDO DE LA SITUACIÓN DE COMUNIDAD

Estudiaremos, bajo este común denominador, las disposiciones que el Código civil dedica a regular el uso, disfrute, conservación, administración, alteración y disposición de los bienes comunes.

Por cuanto al **uso de los bienes comunes** se refiere, decir que, en virtud del art. 394, cada partícipe podrá servirse —por sí solo, sin tasa y cualquiera que sea su cuota— de las cosas comunes, siempre que tal haga respetando el destino correspondiente o asignado a las mismas y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los restantes copartícipes utilizarlas también. En previsión de hipotéticos conflictos y con el fin de evitarlos, es posible y hasta deseable que los comuneros establezcan, convencionalmente, sistemas de uso por turnos o zonas.

El **disfrute de los bienes comunes** implica la participación de los comuneros en los beneficios, en los rendimientos que estos produzcan y, singularmente, en los frutos de la misma, a repartir entre todos en función —de acuerdo con el art. 393— de sus respectivas cuotas, sin que un comunero pueda, por sí solo, apropiarse de frutos concretos.

A la **conservación de la cosa común** y a los gastos —necesarios— que la misma pueda generar se dedica el art. 395 C.c., en virtud del cual todo copropietario —supuesto su derecho y hasta su obligación de asumir la una y afrontar los otros— podrá obligar a los restantes a que contribuyan a los mismos en proporción a sus respectivas cuotas, sabido el art. 393. Si el copropietario hizo frente a los pagos por sí solo, podrá pedir a los otros que le compensen, siendo posible también que, previamente al gasto en cuestión, pida, a los demás, la cantidad que a cada uno corresponda aportar para afrontarlo. Los copropietarios restantes, con todo, podrán eximirse de tal obligación mediante la renuncia —llamada liberatoria— a la parte que les pertenece en el dominio, lo cual implicaría el acrecimiento

de la misma —«ope legis» y con carácter automático— a quienes permanecieran en la comunidad, si bien cada uno de ellos puede renunciar al acrecimiento en cuestión por cuanto a él respecta, manteniendo su parte inalterada. Por todo lo dicho, la renuncia ha de ser puesta en conocimiento de los restantes comuneros, no liberando al renunciante —en mi opinión— de los gastos anteriores a la misma y correctamente efectuados cuyo montante supere al valor asignable a la cuota renunciada, sobre todo cuando la necesidad de estos hubiere sido puesta en conocimiento del dicho renunciante con anterioridad a su realización y él no se hubiese opuesto ni anunciado su intención de renunciar.

Aplaudiendo la gestión que, en beneficio de todos, hace uno de los comuneros, se mueven artículos del Código civil como el 1933, de conformidad con el cual la prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás, o el 548, que, en materia de servidumbres, sienta que, si el predio dominante perteneciera a varios en común, el uso de la servidumbre —respecto del predio sirviente—, hecha por uno de ellos, impide la prescripción respecto de los demás.

Sébase, por otra parte, que, en vía de principio y si los demás no se oponen, cada comunero puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, ya para defenderlos, siempre que lo haga en beneficio e interés de todos los partícipes, quedando éstos vinculados por la sentencia, aun adversa, si hubieren consentido la comparecencia.

La **administración de los bienes comunes** —que comprende tanto actos jurídicos como materiales y en la que pueden tener cabida la realización de mejoras útiles y la enajenación de los frutos— se llevará a cabo atendiendo, en primer lugar y cual establece el art. 392, al estatuto convencional de la comunidad, si lo hubiere. En su defecto, habrá que estar al art. 398 C.c., del siguiente tenor: «Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perju-

dicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador. Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, solo a ésta será aplicable la disposición anterior». El acuerdo a que hace referencia el art. 398 ha de adoptarse con presencia —con citación, al menos— de todos los comuneros y a todos ellos ha de comunicarse, por mucho que pueda tomarlo uno solo, si su cuota es superior al 50%. En base al artículo en cuestión, puede también acudir al Juez en el caso de resistencia injustificada a tomar acuerdo alguno o en el de actuación reiterada de la mayoría en perjuicio de un comunero.

En relación con las **alteraciones en la cosa común** que puedan pretenderse y modifiquen la forma o sustancia de la misma, habrá que estar al art. 397 C.c., que reza así: «Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos». Alteración jurídica conlleva la **disposición de los bienes comunes**, que comprende los actos de enajenación, gravamen —constitución de servidumbre, valga por caso, a la que se refiere el art. 597 C.c.— y renuncia de todos los comuneros a la titularidad del derecho que les corresponde.

2.7. EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES. LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN

La **extinción de la comunidad** puede deberse a alguna de las siguientes **causas**: pérdida o destrucción de la cosa común o extinción del derecho; renuncia; usucapión en favor de tercero; concentración de los derechos de los copartícipes en una sola persona; división, en fin, de la cosa común.

De la **división de la cosa común** habla el art. 400.I del Código civil, estableciendo, en vía de principio, que cualquier comunero puede pedirla en cualquier tiempo mediante el ejercicio de la «*actio communi dividundo*», imprescriptible, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1965 del dicho Código.

La división, para unos, tiene naturaleza meramente declarativa, no conllevando transmisión alguna y limitándose a materializar en algo concreto la parte ideal; para otros —los más—, la división tiene eficacia traslativa, adquiriendo cada comunero, mediante la misma, la titularidad exclusiva de la parte que se le adjudique.

La división, con todo, tiene una serie de **límites**. Cabe, en primer lugar y en virtud del art. 400.II, el pacto —inscribible, en su caso, en el Registro— de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado no superior a diez años y ulteriormente prorrogable, reduciéndose el término a los diez años referidos si se pactó por más. Cabe, también y en base al art. 401, que los propietarios no puedan pedirla, si la división hiciese inservible la cosa común para el uso a que se la destine. Cabe, en fin, que la cosa sea esencialmente indivisible, en cuyo caso y en virtud del art. 404, se venderá y repartirá el precio entre los comuneros si estos no convinieren en que se adjudique a uno de ellos, indemnizando éste a los demás. Cabe, en fin, la prohibición de dividir la cosa común impuesta por el testador o por el donante.

Procedimiento para llevar a cabo la división. Siempre que ello sea posible, la división ha de efectuarse «in natura», dando a los comuneros partes de la cosa proporcionales a la cuota de cada uno. De conformidad con lo establecido en el art. 402 y en primer lugar, la división pueden hacerla los propios comuneros, hablándose, entonces, de división convencional, de contrato divisorio, que se entiende pluripersonal, dispositivo y de atribución patrimonial. La división puede hacerse también, con el art. 402 en la mano, recurriendo a árbitros, arbitradores o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes, debiendo formarse, entonces y en la medida de lo posible, partes o lotes proporcionales al derecho de cada uno de los comuneros, sin suplementos en metálico. Cabe, asimismo, el instar la división judicialmente. De conformidad con el art. 406, serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia contenidas en los arts. 1051 ss. del Código civil.

La división, en fin, puede interesar a **los acreedores y cesionarios de los partícipes**, así como a **los terceros**. A los primeros

dedica el Código el art. 403, del siguiente tenor: «Los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez». A los segundos, el 405, que reza así: «La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le perteneciesen antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad».

3. LA DINÁMICA DE LOS DERECHOS REALES

3.1. LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES, EN GENERAL

A decir del fundamental artículo 609 del Código civil, «La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción».

La ley, en ciertos casos tasados, puede determinar la aparición de servidumbres (ver arts. 536 y 549 ss. C.c.), usufructos (art. 834 ss.) e hipotecas (art. 158 ss. de la Ley Hipotecaria). Tales derechos, en ocasiones, vienen establecidos sin más (ver art. 553 C.c.), mientras que, en otras, la ley se limita a permitir que determinadas personas exijan tal establecimiento (ver art. 555 C.c.; ver, también, art. 158.II de la Ley Hipotecaria).

La ocupación y la prescripción, por su parte, son calificadas por la doctrina como **modos de adquisición originarios**, en los que el derecho surge, directa e incondicionalmente, en base a la sola conducta del apropiante, «ex novo», sin conexión ni dependencia con derecho anterior alguno. Los demás modos de adquirir serían **derivativos**, dependiendo, en ellos, el derecho del adquirente del derecho que el transmitente tuviera.

3.2. LA OCUPACIÓN

La ocupación es, como sabemos, un **modo originario de adquirir el dominio** que, en los tiempos presentes, tiene un campo de actuación restringido —son pocas y poco importantes las cosas muebles de nadie o abandonadas por alguien, abandono que nunca ha de presumirse respecto de las valiosas, en tanto que las inmuebles no son susceptibles, cual veremos, de ocupación— y cada vez más alejado del Derecho civil, más en el ámbito del Derecho administrativo. Para que tenga lugar la misma, se exige un acto de apoderamiento realizado por el ocupante con el ánimo de hacer la cosa suya, «*animus occupandi*» que va implícito en el acto material de la toma de posesión.

En el **Código civil**, sabida la referencia que a la misma hace el art. 609, la ocupación está regulada en el Título Primero del Libro Tercero, que comprende los artículos 610 a 617.

Estando al **art. 610**, «Se adquieren por la ocupación los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que son objeto de la caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas».

Bienes susceptibles de ocupación son, pues y en primer lugar, las **cosas muebles** sin dueño, ya porque no lo han tenido nunca —«*res nullius*»— ya porque, habiéndolo tenido, éste las hubiere abandonado —«*res derelicta*»—.

Respecto de **saldos y depósitos abandonados**, el artículo 18 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, señala que, transcurridos veinte años sin que se haya ejercido derecho alguno de propiedad sobre ellos, saldos, valores y demás bienes muebles depositados en cualquier entidad de crédito corresponden a la Administración General del Estado, viniendo obligada, la entidad depositaria, a comunicar, a la dicha Administración, tal circunstancia.

Las cosas inmuebles no son, en ningún caso, susceptibles de ocupación; en efecto, a pesar del 609 del Código civil y en base al artículo 17.1 de la citada Ley 33/2003, pertenecen a la Administración General del Estado, como bienes patrimoniales, los inmuebles vacan-

tes que carecieren de dueño, lo cual no impide que un tercero pueda llegar a poseerlos e, incluso, a usucapirlos, que es cosa diferente.

Los **animales** son considerados específicamente en el Código y en las leyes especiales como bienes susceptibles de ocupación, siendo necesario distinguir, al respecto, entre animales salvajes, domesticados —mientras conserven la «consuetudo revertendi»— y domésticos.

Una cosa, entiéndase bien, son los animales salvajes, susceptibles de ocupación, y otra los animales que tienen un propietario y una marca que identifica tal propiedad, aunque vivan en libertad dentro de un determinado perímetro, animales respecto de los cuales la ocupación no es posible. En mi Galicia natal y al comienzo del verano tiene lugar, en diversos lugares, la llamada «rapa das bestas», a lo largo de la cual los caballos que viven en los montes son conducidos a un coso en el que se les cortan las crines y se marcan las crías de los mismos, devolviéndolos, después, al monte.

El Código, en su **art. 611** y sabido lo anterior, dice que el derecho de caza y pesca se rige por leyes especiales. Respecto de la **caza** y al margen de las normas al respecto de las Comunidades autónomas con competencia en la materia, la vigente Ley de Caza es de 4 de abril de 1970, habiendo sido aprobado su Reglamento por Decreto 506/1971, de 25 de marzo. En base a la misma, los animales salvajes son piezas de caza, susceptibles de ocupación libre en los terrenos de aprovechamiento cinegético común, perteneciendo los amansados o domesticados a su domesticador y los mansos o domésticos a su dueño, estén o no en su poder. Con todo y estando al art. 612 C.c., el propietario de animales amansados solo podrá reclamarlos dentro de veinte días a contar desde que otro los haya cogido y conservado.

En lo atinente a la **pesca**, decir que, al margen de las normas que las Comunidades Autónomas puedan dictar sobre pesca, marisqueo, acuicultura y ejecución de la legislación del Estado en materia de ordenación del sector pesquero, existe una Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942, modificada en diversas ocasiones, a la que hay que sumar disposiciones sobre el particular contenidas en normas relativas a puertos y costas.

El **art. 612**, en protección de la apicultura, permite perseguir a un **enjambre de abejas** sobre fundo ajeno, a pesar de tratarse

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 derechos reales.....	11
1.4. Derechos reales discutidos.....	12
1.5. La distinción entre los derechos reales y los de crédito ..	13
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	18
2. LOS SUJETOS DEL DERECHO REAL. LA COMUNI- DAD DE BIENES	21
2.1. El sujeto del derecho real. Unidad y pluralidad de suje- tos	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.....	52
4.6.	Títulos inscribibles.....	54
4.7.	Derechos publicables.....	55
4.8.	El titular registral.....	56
4.9.	La publicidad formal del Registro.....	56
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	71
6.1.	El procedimiento registral. La rogación o solicitud de inscripción.....	71
6.2.	La calificación registral. Faltas subsanables e insubsanables. Recursos contra la calificación	73
6.3.	El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral.....	75
6.4.	Inmatriculación y medios de inmatriculación.....	76
6.5.	La doble inmatriculación	78
6.6.	La reanudación de la vida registral de la finca.....	79
7.	LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.....	81
7.1.	Prioridad y rango de los derechos reales. El cierre registral.....	81
7.2.	Inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito.....	83
7.3.	La fe pública registral. El artículo 34 de la Ley Hipotecaria.....	83
7.4.	La presunción de exactitud del Registro y el principio de legitimación. Las presunciones posesorias	87
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.....	89
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.....	113
10.1. Concepto, fundamento y régimen jurídico	113
10.2. Sujetos y objeto de la usucapión	114
10.3. Clases de usucapión y requisitos comunes a todas ellas	116
10.4. La buena fe y el justo título como requisitos de la usucapión ordinaria	118
10.5. Tiempo requerido para la usucapión. Cómputo del mismo.....	119
10.6. Usucapión y Registro de la Propiedad.....	120
10.7. Efectos de la usucapión. Renuncia a la prescripción ganada.....	121
II. PROPIEDAD Y PROPIEDADES.....	123
11. LA PROPIEDAD	125
11.1. La propiedad en la Historia. Concepto y caracteres de la misma en el Código civil.....	125
11.2. La función social de la propiedad. La propiedad en la Constitución y su contenido esencial	127
11.3. Extensión del dominio en sentido vertical	131
11.4. Límites y limitaciones de la propiedad	132
11.5. Los límites genéricos de la propiedad	133
11.6. Las relaciones de vecindad.....	134
11.7. El derecho de uso inocuo	134
12. LA ACCESIÓN	137
12.1. La accesión. Consideraciones generales y principios informadores.....	137
12.2. Edificación, plantación o siembra en suelo ajeno	139
12.3. La construcción extralimitada y la llamada accesión invertida	141
12.4. Edificación o plantación en suelo propio con materiales ajenos.....	142

12.5. Aluvión. Avulsión. Modificación de cauces. Nuevas islas	143
12.6. Unión, especificación y mezcla	145
13. PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD	147
13.1. En torno a las acciones dominicales.....	147
13.2. La acción reivindicatoria. Concepto y caracteres	148
13.3. Requisitos y efectos. Casos de irreivindicabilidad y de reivindicabilidad limitada	149
13.4. La acción negatoria	152
13.5. La acción de deslinde	152
13.6. La acción declarativa.....	155
13.7. Acciones preparatorias y cautelares	155
14. PROPIEDADES ESPECIALES. LA PROPIEDAD RÚSTICA	159
14.1. Propiedad y propiedades. Las llamadas propiedades especiales	159
14.2. La propiedad rústica. Consideraciones generales.....	161
14.3. Marco normativo. Constitución y legislación estatal, autonómica y comunitaria	162
14.4. La Ley 19/1995, de Modernización de las explotaciones agrarias, y la Ley 45/2007, para el desarrollo sostenible del medio rural	166
14.5. Las unidades mínimas de cultivo	167
14.6. La concentración parcelaria.....	168
15. LA PROPIEDAD URBANA	171
15.1. La propiedad urbana a lo largo del siglo XX. El planeamiento urbanístico.....	171
15.2. Las leyes del suelo del siglo XX. La Constitución y las competencias en materia de urbanismo.....	172
15.3. La Ley del Suelo de 2007 y su Texto Refundido, de 2015. Estructura y disposiciones generales	175
15.4. Situaciones básicas del suelo.....	178
15.5. Derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la propiedad del suelo	179
15.6. Referencia a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	181

16. AGUAS, MINAS, HIDROCARBUROS, MONTES Y COSTAS	183
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	183
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.....	187
16.3. Los hidrocarburos en la Ley sobre la materia de 1998 ..	190
16.4. Legislación sobre montes. La Ley 43/2003. Los montes y su clasificación	191
16.5. Limitaciones a la propiedad privada derivadas de la legislación sobre costas	192
17. LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	195
17.1. La propiedad intelectual como categoría y el derecho de autor	195
17.2. Marco normativo. La Ley de Propiedad Intelectual de 1987 —Texto Refundido de 1996— y su ámbito de aplicación.....	197
17.3. La propiedad intelectual en esencia. Sujeto, objeto y contenido del derecho de autor.....	200
17.4. Duración y límites.....	202
17.5. Transmisión de los derechos.....	203
17.6. Los derechos afines al de autor	204
17.7. Protección de los derechos de propiedad intelectual.....	205
18. LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	207
18.1. Consideraciones generales	207
18.2. Creaciones industriales. Las patentes.....	209
18.3. Los modelos de utilidad.....	211
18.4. Diseños industriales	211
18.5. Signos distintivos. Las marcas.....	213
18.6. Nombres comerciales y rótulos de los establecimientos	216
19. PROPIEDAD HORIZONTAL (I)	217
19.1. La propiedad horizontal. Consideraciones generales.....	217

19.2. Título constitutivo, estatutos y normas de régimen interior	220
19.3. Derecho singular, copropiedad y cuota de participación	221
19.4. Obras posibles y actividades prohibidas a los propietarios	223
19.5. Obligaciones de los propietarios	224
19.6. Obras necesarias para la conservación del inmueble y sus servicios	225
19.7. Innovaciones no exigibles. Alteraciones en la estructura del edificio.....	227
20. PROPIEDAD HORIZONTAL (II).....	229
20.1. Órganos de gobierno de la comunidad. Presidente y Vicepresidentes	229
20.2. La Junta de propietarios	230
20.3. Secretario y Administrador	236
20.4. Extinción de la propiedad horizontal	237
20.5. Los complejos inmobiliarios.....	237
20.6. Propiedad horizontal y Registro de la Propiedad.....	239
III. DERECHOS REALES LIMITADOS.....	241
21. EL USUFRUCTO	243
21.1. Concepto.....	243
21.2. Sujetos, objeto y circunstancias	244
21.3. Constitución y régimen jurídico	245
21.4. Obligaciones del usufructuario	246
21.5. Derechos del usufructuario	248
21.6. El nudo propietario. Derechos y obligaciones del mismo.....	250
21.7. Extinción del usufructo.....	251
22. USUFRUCTOS ESPECIALES. EL USO Y LA HABITACIÓN	253
22.1. El usufructo con facultad de disposición.....	253
22.2. Usufructo de cosas deteriorables y consumibles	254
22.3. Usufructo de árboles, arbustos, montes y rebaños	255

22.4. Otros usufructos especiales	257
22.5. El uso y la habitación	259
23. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE INMUE- BLES DE USO TURÍSTICO	263
23.1. Multipropiedad, utilización en tiempo compartido y aprovechamiento por turnos.....	263
23.2. La Ley 4/2012, de 6 de julio. Estructura y ámbito de aplicación.....	265
23.3. El aprovechamiento por turnos en la Ley 4/2012. Moda- lidades y duración.....	267
23.4. Constitución del régimen, escritura pública e inscripcio- nes.....	269
23.5. Documento informativo y contenido mínimo del con- trato de transmisión del aprovechamiento.....	271
23.6. Desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno e ineficacia sobrevenida de los contratos acceso- rios.....	271
23.7. Anticipos y préstamos	272
24. LAS SERVIDUMBRES. SERVIDUMBRES VOLUNTA- RIAS	273
24.1. Concepto y rasgos característicos	273
24.2. Clases de servidumbres.....	275
24.3. Modos de adquirir las servidumbres.....	277
24.4. Uso y conservación de las servidumbres.....	279
24.5. Extinción de las servidumbres.....	280
24.6. Servidumbres voluntarias.....	281
24.7. Servidumbres y comunidades de pastos	282
25. SERVIDUMBRES LEGALES.....	283
25.1. Consideraciones generales	283
25.2. Servidumbres en materia de aguas.....	285
25.3. Servidumbre de paso.....	287
25.4. Medianería	288
25.5. Luces y vistas	290
25.6. Desagüe de los edificios.....	292
25.7. Distancias y obras intermedias para ciertas construc- ciones y plantaciones.....	292

26. LOS CENSOS. EL DERECHO DE SUPERFICIE.....	295
26.1. Los censos. Consideraciones generales.....	295
26.2. El censo enfiteútico.....	296
26.3. El censo consignativo y el reservativo.....	298
26.4. El derecho de superficie. Consideraciones generales.....	299
26.5. El derecho de superficie urbana en la legislación urbana.....	300
26.6. El derecho de superficie en el Reglamento Hipotecario	302
26.7. El derecho de sobreelevación y subedificación en el Reglamento Hipotecario.....	303
26.8. La superficie en la Ley de montes vecinales en mano común.....	304
27. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA. LA PRENDA. LA ANTICRESIS.....	307
27.1. Consideraciones generales sobre los derechos reales de garantía.....	307
27.2. El derecho real de prenda. Constitución y extinción del mismo.....	311
27.3. Derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio.....	312
27.4. Prendas especiales.....	313
27.5. La anticresis. Constitución y extinción.....	315
27.6. Derechos y obligaciones del acreedor anticrético.....	315
28. LA HIPOTECA (I).....	319
28.1. Concepto.....	319
28.2. Notas características.....	320
28.3. Régimen jurídico.....	321
28.4. Clases. Las hipotecas voluntarias.....	323
28.5. Las hipotecas legales.....	326
28.6. Constitución de la hipoteca.....	328
29. LA HIPOTECA (II).....	331
29.1. Objeto de la hipoteca.....	331
29.2. Extensión de la hipoteca.....	332
29.3. Medidas conservativas del crédito hipotecario.....	334
29.4. Efectividad de la hipoteca. La acción hipotecaria. Procedimientos. Prescripción de la acción.....	335

29.5. El tercer poseedor de la finca hipotecada. Venta de finca hipotecada	337
29.6. Rango de las hipotecas	339
29.7. Cesión del crédito hipotecario. Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios	340
29.8. Extinción de la hipoteca.....	341
30. HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	343
30.1. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	343
30.2. La hipoteca mobiliaria.....	346
30.3. La prenda sin desplazamiento.....	348
30.4. Los derechos de adquisición preferente.....	348
30.5. El derecho de opción	349
30.6. Los derechos de tanteo y retracto.....	350
30.7. Colisión de derechos de adquisición preferente	352