

# ÍNDICE

## LECCIÓN 1

<b>EL DERECHO REAL: CONCEPTO</b> .....	<b>25</b>
Concepto .....	25
Sus distintas concepciones. Concepción clásica y actual. Concepción obligacionalista. Concepción ecléctica. Concepción negativa .....	25
Regulación en Derecho español. Constitución española. Código civil. Leyes especiales .....	27
<b>CARACTERES</b> .....	<b>28</b>
Esenciales .....	28
Subjetivos, objetivos y eficacia .....	28
Caracteres diferenciadores con los derechos de obligaciones .....	30
Categorías intermedias. « <i>Ius ad rem</i> ». Vocaciones al derecho real. Derecho real « <i>in faciendo</i> » y obligaciones « <i>propter rem</i> » .....	31
<b>CLASES</b> .....	<b>33</b>
Clasificaciones intrascendentes .....	33
Clasificación esencial .....	33
Clasificación discutible .....	34
<b>DERECHOS REALES RECONOCIDOS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA</b> .....	<b>35</b>
Derechos reales típicos .....	35
Sistema de « <i>numerus clausus</i> » o de « <i>numerus apertus</i> ». Planteamiento. Sistema de « <i>numerus clausus</i> ». Sistema de « <i>numerus apertus</i> » o libre creación de derechos reales. Conclusión .....	37

<b>RÉGIMEN DE LOS BIENES Y DE LOS DERECHOS REALES EN EL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO .....</b>	<b>39</b>
« <i>Lex rei sitae</i> ».....	39
Propiedad intelectual e industrial.....	40

## LECCIÓN 2

<b>EL DERECHO DE PROPIEDAD: CONCEPTO .....</b>	<b>45</b>
Concepto doctrinal.....	45
Concepto legal: precedentes, Código civil, Constitución.....	46
Caracteres esenciales. Propiedad y propiedades.....	48
<b>FUNDAMENTO.....</b>	<b>49</b>
<b>EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....</b>	<b>50</b>
Concepción romana .....	50
Concepción medieval.....	51
Concepción moderna .....	52
Concepción de las codificaciones .....	53
Concepción actual.....	53
<b>CONTENIDO.....</b>	<b>54</b>
Idea general.....	54
Facultad de libre disposición .....	54
Facultad de libre aprovechamiento .....	55
Facultad de exclusión.....	55
Extensión del derecho de propiedad: en sentido vertical: A) Vuelo; B) Subsuelo; en sentido horizontal: A) Cierre de fincas; B) Deslinde y amojonamiento.....	56
<b>ACCIONES QUE PROTEGEN EL DOMINIO. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA .....</b>	<b>58</b>
En general .....	58
Acción reivindicatoria. Concepto. Requisitos: 1.º Respecto al demandante; 2.º Respecto al demandado; 3.º Respecto a la cosa. Efectos .....	59
Acción declarativa .....	62
Acción negatoria. Concepto. Requisitos. Efectos.....	63
Acción de deslinde y amojonamiento.....	65

## LECCIÓN 3

<b>LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>69</b>
En la doctrina.....	69
En el Derecho español .....	69
En conclusión.....	70
<b>LIMITACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE UTILIDAD PRIVADA .....</b>	<b>71</b>
Concepto y clases de límites y limitaciones .....	71
Límites institucionales. De carácter positivo: abuso del derecho y actos de emulación. De carácter negativo: <i>ius usus inoqui</i> .....	74
Límites en interés privado. Relaciones de vecindad. Medianería. Tanteo y retracto legales .....	78
Límites en interés público. Por razón de las personas. Por razón del objeto. Por razón del destino o actividad.....	79
Limitaciones. Derechos reales. Servidumbres administrativas. Prohibiciones de disponer.....	81
<b>LAS RELACIONES DE VECINDAD .....</b>	<b>84</b>
Concepto .....	84
Derecho español.....	84
Casos concretos .....	85

## LECCIÓN 4

<b>MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO: CONCEPTO .....</b>	<b>89</b>
<b>SISTEMAS .....</b>	<b>90</b>
Antecedentes.....	90
Derecho comparado .....	90
Derecho español.....	91
<b>CLASES .....</b>	<b>92</b>
<b>LA OCUPACIÓN.....</b>	<b>93</b>
Concepto y requisitos .....	93
Especies. Productos y objetos del mar y sus riberas. Cosas muebles en general: ocupación. Hallazgo. Tesoro. Animales. Inmuebles...	94

<b>TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO .....</b>	<b>98</b>
<b>LA TRADICIÓN.....</b>	<b>99</b>
Concepto.....	99
Tradición real.....	100
<i>Traditio ficta</i> . En general. Tradición instrumental. « <i>Traditio brevi manu</i> » y « <i>longa manu</i> ». « <i>Constitutum possessorium</i> ». Tradición por simple acuerdo de las partes. Cuasitradición .....	100
La tradición y la inscripción. Principio. Tradición instrumental. Conclusión.....	103

## LECCIÓN 5

<b>LA ACCESIÓN: CONCEPTO .....</b>	<b>109</b>
<b>NATURALEZA JURÍDICA .....</b>	<b>110</b>
<b>CLASES.....</b>	<b>111</b>
Accesión discreta y continua .....	111
Accesión natural y artificial.....	112
Accesión inmobiliaria y mobiliaria .....	112
Accesión horizontal y vertical .....	112
<b>EXAMEN DE LA ACCESIÓN CONTINUA .....</b>	<b>113</b>
Accesión continua natural en bienes inmuebles. I. Aluvión. II. Avulsión. III. Mutación de cauce. IV. Formación de isla.....	113
Accesión continua artificial en bienes inmuebles. Principios. I. En suelo propio con materiales ajenos. II. En suelo ajeno con materiales propios. III. En suelo ajeno con materiales ajenos.....	115
Accesión de cosas muebles. I. Adjunción. II. Conmixción. III. Especificación.....	118
<b>REFERENCIA A LA ACCESIÓN INVERTIDA.....</b>	<b>120</b>

## LECCIÓN 6

<b>LA USUCAPIÓN: REQUISITOS Y EFECTOS.....</b>	<b>125</b>
Concepto. Fundamento y clases .....	125
Requisitos. Sujetos. Objeto. Requisitos comunes a toda usucapión. Requisitos especiales de la usucapión ordinaria.....	127

Efectos .....	132
La usucapión y el Registro de la Propiedad.....	134
<b>LOS MODOS DE PERDER EL DOMINIO .....</b>	<b>137</b>
Concepto .....	137
Clasificación .....	137
Modos voluntarios. Disposición del derecho. Renuncia y abandono...	138
Modos involuntarios. Pérdida de la cosa, material y jurídica.	
Adquisición originaria por otro. Expropiación forzosa.	
Revocación .....	139
<b>REFERENCIA A LAS ADQUISICIONES «A NON DOMINO» .....</b>	<b>140</b>

## LECCIÓN 7

<b>LA COMUNIDAD DE BIENES: CONCEPTO Y CLASES .....</b>	<b>145</b>
Concepto .....	145
Clases. Voluntaria-incidental. Romana-germánica- <i>pro diviso</i> .....	146
<b>EL CONDOMINIO: CONCEPTO Y REGLAS DEL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>148</b>
Concepto .....	148
Reglas del Código civil.....	150
Derechos de los copropietarios sobre la cosa: I. Posesión y uso.	
II. Disfrute. III. Cargas y gastos .....	150
Derecho del copropietario sobre su cuota.....	152
Administración y defensa judicial .....	152
Disposición y alteración .....	153
División de la cosa común. Concepto. Exclusión. Modo de practicarla.	
Efectos de la división.....	154
<b>COMUNIDADES ESPECIALES .....</b>	<b>158</b>
En general y referencia a algunas de ellas .....	158
Comunidad de pastos .....	160
Comunidad de montes vecinales .....	161
La multipropiedad. Concepto. Naturaleza del derecho. Derecho español.	161

## LECCIÓN 8

<b>LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....</b>	<b>167</b>
Concepto .....	167
Régimen jurídico .....	169
<b>NATURALEZA JURÍDICA .....</b>	<b>170</b>
<b>CONSTITUCIÓN .....</b>	<b>172</b>
El negocio jurídico .....	172
Título constitutivo .....	173
<b>CONTENIDO .....</b>	<b>174</b>
Elementos privativos. Derechos y obligaciones de cada propietario sobre los mismos .....	174
Elementos comunes. Derechos y deberes de cada propietario sobre los mismos .....	175
Cuota de participación .....	176
<b>ORGANIZACIÓN .....</b>	<b>177</b>
En general .....	177
Junta de propietarios .....	178
Presidente .....	179
Vicepresidente .....	179
Secretario .....	179
Administrador .....	180

## LECCIÓN 9

<b>LA POSESIÓN: CONCEPTO .....</b>	<b>183</b>
Concepto .....	183
Fundamento de la protección posesoria .....	185
Función de la posesión .....	186
Naturaleza jurídica .....	186
<b>CLASES .....</b>	<b>188</b>
Posesión natural. Posesión civil. La llamada posesión civilísima .....	188
Posesión en concepto o no de titular .....	190
Posesión inmediata y mediata .....	190

Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno .....	192
Posesión justa o injusta .....	193
Posesión de buena o de mala fe .....	193
Coposesión .....	194
<b>ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA .....</b>	<b>195</b>
Adquisición .....	195
Conservación .....	197
Pérdida .....	198
<b>EFFECTOS .....</b>	<b>199</b>
En general .....	199
Durante el ejercicio de la posesión. Tutela, usucapión y presunciones. De bienes inmuebles. De bienes muebles .....	199
Al cesar en la posesión. De buena fe. De mala fe .....	203
<b>LA TUTELA DE LA POSESIÓN .....</b>	<b>205</b>
En general .....	205
Acciones posesorias .....	206
Acción publiciana .....	207
Autodefensa por el poseedor .....	208

## LECCIÓN 10

<b>EL USUFRUCTO: CONCEPTO Y NATURALEZA .....</b>	<b>211</b>
Concepto .....	211
Naturaleza .....	213
<b>CONSTITUCIÓN .....</b>	<b>214</b>
<b>EXTINCIÓN .....</b>	<b>215</b>
Causas de extinción .....	215
Efectos .....	217
<b>CONTENIDO: DERECHOS Y OBLIGACIONES .....</b>	<b>218</b>
En general .....	218
Usufructuario: facultades; deberes: anteriores, coetáneos, posteriores .....	219
Nudo propietario: facultades; deberes .....	221

<b>DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN .....</b>	<b>223</b>
Concepto .....	223
Caracteres .....	224
Régimen jurídico .....	224
Contenido.....	224
Extinción.....	225
<b>EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO TURÍSTICO EN LA LEY 4/2012, DE 6 DE JULIO .....</b>	<b>225</b>
La mal llamada « <i>Multipropiedad</i> ». Antecedentes .....	225
Norma vigente. Figuras contractuales. Protección del consumidor .....	227
<b>EL DERECHO DE SUPERFICIE .....</b>	<b>229</b>
Concepto y naturaleza jurídica .....	229
Contenido. Facultades del superficiario. Deberes del superficiario. Propietario del suelo (concedente). Derechos comunes a superficiario y concedente .....	231
Extinción.....	232

## **LECCIÓN 11**

<b>EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES .....</b>	<b>237</b>
Concepto .....	237
Caracteres .....	237
Clases. Voluntarias y legales. Prediales o reales y personales. Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes. Positiva y negativa.....	239
<b>SERVIDUMBRES PERSONALES .....</b>	<b>241</b>
Concepto .....	241
Régimen jurídico .....	242
<b>SERVIDUMBRES REALES.....</b>	<b>242</b>
<b>CONSTITUCIÓN .....</b>	<b>244</b>
Por negocio jurídico.....	244
Por usucapión.....	244
Por destino del padre de familia .....	245

<b>CONTENIDO</b> .....	<b>246</b>
<b>EXTINCIÓN</b> .....	<b>248</b>

## **LECCIÓN 12**

<b>SERVIDUMBRES LEGALES: CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA</b> .....	<b>253</b>
Concepto .....	253
Naturaleza jurídica.....	253
<b>SERVIDUMBRE DE AGUAS</b> .....	<b>254</b>
<b>SERVIDUMBRE DE PASO</b> .....	<b>256</b>
<b>SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA</b> .....	<b>257</b>
<b>SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS</b> .....	<b>259</b>
<b>SERVIDUMBRE DE DESAGÜE DE EDIFICIOS</b> .....	<b>260</b>
<b>DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS</b> .....	<b>261</b>

## **LECCIÓN 13**

<b>DERECHOS REALES DE GARANTÍA: CONCEPTO Y CLASES....</b>	<b>265</b>
Concepto .....	265
Caracteres .....	266
Clases .....	267
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>267</b>
Idea general.....	267
Cosa en garantía.....	267
Obligación garantizada .....	268
Pacto comisorio .....	268
Indivisibilidad .....	269
<b>LA PRENDA: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN</b> .....	<b>270</b>
Concepto .....	270
Constitución.....	271

Contenido: derechos del acreedor pignoraticio (titular del derecho de prenda); obligaciones del acreedor pignoraticio; constituyente de la prenda.....	271
Extinción: por extinción de la obligación garantizada; por extinción del derecho real de prenda.....	274
Prendas especiales: prenda irregular; prenda de derechos; prendas en Monte de Piedad y entidades de crédito. La promesa de prenda	275
<b>EL DERECHO DE ANTICRESIS .....</b>	<b>277</b>
Concepto y naturaleza.....	277
Contenido: derechos del acreedor anticrético; obligaciones del acreedor anticrético; constituyente de la anticresis .....	278
Extinción.....	280

## **LECCIÓN 14**

<b>LA HIPOTECA INMOBILIARIA: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES .....</b>	<b>283</b>
Conceptos y caracteres .....	283
Carácter específico: relación con el Registro de la Propiedad.....	285
Clases. Voluntarias y legales. Expresas y tácitas. Hipoteca de tráfico. Hipoteca de seguridad. Hipoteca de máximo .....	287
<b>REQUISITOS SUBJETIVOS .....</b>	<b>288</b>
<b>COSAS Y DERECHOS SUSCEPTIBLES DE SER HIPOTECADOS .....</b>	<b>290</b>
Cosas y derechos hipotecables.....	290
Cosas y derechos no hipotecables.....	290
Cosas y derechos susceptibles de hipoteca con especialidades .....	291
<b>EFFECTOS .....</b>	<b>293</b>
Respecto al acreedor hipotecario .....	293
Respecto al propietario de la finca.....	294
<b>EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.....</b>	<b>296</b>
Respecto a la obligación garantizada: obligación principal; intereses, costas .....	296
Respecto a la finca hipotecada: finca o derecho; accesiones, mejoras e indemnizaciones; muebles, frutos y rentas .....	297
<b>EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA .....</b>	<b>298</b>

## LECCIÓN 15

<b>LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO</b> .....	<b>303</b>
<b>LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN</b> .....	<b>306</b>
Concepto .....	306
Constitución. Sujetos. Objeto. Forma.....	306
Contenido: derechos del acreedor pignoraticio; derechos del constituyente de la prenda; obligaciones del constituyente de la prenda .....	307
Extinción. Por extinción de la obligación garantizada. Por extinción del derecho real de prenda sin desplazamiento .....	308
<b>LA HIPOTECA MOBILIARIA: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN</b> .....	<b>309</b>
Concepto .....	309
Constitución. Sujetos. Objeto. Forma.....	310
Contenido. Respecto al acreedor hipotecario. Respecto al propietario de la cosa hipotecada .....	311
Extinción. Por extinción de la obligación garantizada. Por extinción del derecho real de hipoteca mobiliaria.....	311

## LECCIÓN 16

<b>CONCEPTOS PREVIOS</b> .....	<b>315</b>
Derecho inmobiliario registral y Derecho hipotecario .....	315
Publicidad registral .....	316
La Ley Hipotecaria .....	317
<b>EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b> .....	<b>318</b>
Acepciones.....	318
Como institución.....	319
<b>SISTEMAS</b> .....	<b>320</b>
Clasificación .....	320
Sistema francés .....	321
Sistema alemán .....	321
Sistema australiano .....	324

<b>DELIMITACIÓN DE LA MATERIA INSCRIBIBLE:</b>	
<b>EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY HIPOTECARIA .....</b>	<b>326</b>
Materia inscribible.....	326
El artículo 2 de la Ley Hipotecaria: actos inscribibles .....	326
Desarrollo reglamentario de los actos inscribibles .....	327
<b>TÍTULOS INSCRIBIBLES .....</b>	<b>328</b>
Conceptos .....	328
Clases.....	329
Requisitos .....	330
Titulación ordinaria y supletoria. Titulación ordinaria. Titulación supletoria .....	330
<b>ASIENTOS REGISTRALES.....</b>	<b>331</b>
Concepto.....	331
Clases.....	332
Tipos de asientos.....	332

## LECCIÓN 17

<b>LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS .....</b>	<b>337</b>
Concepto.....	337
Clases.....	337
Derecho español.....	337
<b>EL PRINCIPIO DE LA INSCRIPCIÓN.....</b>	<b>339</b>
Conceptos .....	339
Derecho español.....	340
<b>EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD .....</b>	<b>340</b>
Concepto.....	340
Derecho español.....	340
<b>EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.....</b>	<b>341</b>
Presunción de exactitud registral .....	341
Eficacia defensiva de la inscripción: el principio de legitimación registral .....	342
Eficacia ofensiva de la inscripción: el principio de fe pública registral .....	344

<b>EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD .....</b>	<b>345</b>
En general .....	345
I. El rango de los derechos reales limitados .....	346
II. El cierre registral .....	347
<b>EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO .....</b>	<b>348</b>
Concepto .....	348
Modalidades.....	349
Tracto abreviado .....	349

## LECCIÓN 18

<b>LA FE PÚBLICA REGISTRAL: EXAMEN DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA.....</b>	<b>353</b>
Concepto .....	353
Ámbito subjetivo: el tercero. El tercero hipotecario. Teorías monista y dualista. Conclusión .....	353
Presupuestos de la fe pública registral .....	357
Artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria .....	359
Ámbito objetivo .....	360
Efecto .....	361
Aplazamiento del efecto .....	362
<b>LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>363</b>
Planteamiento .....	363
Usucapión « <i>secundum tabulas</i> ».....	364
Usucapión « <i>contra tabulas</i> » .....	364
Usucapión liberatoria.....	365
<b>LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>366</b>
Prescripción extintiva « <i>secundum tabulas</i> » .....	366
Prescripción extintiva « <i>contra tabulas</i> ».....	366

## LECCIÓN 19

<b>LA ANOTACIÓN PREVENTIVA: CONCEPTO, NATURALEZA Y EFECTOS .....</b>	<b>369</b>
--	------------

Concepto .....	369
Naturaleza .....	370
Efectos. En general y en particular. Conversión de la anotación en inscripción .....	371
Caducidad .....	373
<b>CLASES</b> .....	<b>374</b>
Clasificaciones doctrinales.....	374
Clasificación legal.....	374
Clasificación singular:	
Anotación preventiva de demanda. En general. Anotación preventiva de demanda en que se ejercita una acción real. Anotación preventiva de demanda en la que se solicita la incapacidad u otra modificación del estado civil del titular registral .....	375
Anotación preventiva de embargo.....	379
Anotación preventiva de secuestro y de prohibición de disponer. Anotación preventiva del derecho hereditario en abstracto. Anotación preventiva de legados. Anotación preventiva de créditos refaccionarios. Anotación preventiva por faltas en los títulos .....	380