

# Índice

## Tema 1 EL DERECHO REAL

1. INTRODUCCIÓN .....	19
2. EL DERECHO REAL: SU DELIMITACIÓN FRENTE AL DERECHO DE CRÉDITO .....	21
3. ENUMERACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES .....	23
4. AUTONOMÍA PRIVADA Y TIPICIDAD DE LOS DERECHOS REALES .....	26
5. ESTRUCTURA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL .....	30

## Tema 2 LA PROPIEDAD

1. NOCIÓN Y CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....	35
1.1. Aproximación al concepto de propiedad. Perfiles históricos .....	35
1.2. Perfiles constitucionales del derecho de propiedad .....	43
1.3. Contenido del derecho de propiedad .....	51
2. LÍMITES Y LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD .....	52
2.1. La teoría de los límites y las limitaciones .....	52
2.2. Límites por razón del interés de los particulares .....	56
2.3. Limitaciones del dominio de carácter convencional: las prohibiciones de disponer .....	60
3. TUTELA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD .....	62
3.1. Introducción .....	62
3.2. Acción reivindicatoria .....	63
3.3. Acción declarativa del dominio .....	67
3.4. Acción negatoria .....	67
3.5. Acción de deslinde .....	68
3.6. Actio ad exhibendum .....	69
4. ESTATUTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA .....	69
4.1. Propiedad, empresa y sectores estratégicos .....	69
4.2. Propiedad inmobiliaria: propiedad rústica y propiedad urbana .....	70
5. LAS PROPIEDADES ESPECIALES .....	74

## Tema 3 LA POSESIÓN

1. LAS DIFERENTES CONCEPCIONES DE LA POSESIÓN. FUNCIONALIDAD DEL CONCEPTO .....	79
2. LA POSESIÓN COMO HECHO Y COMO DERECHO .....	82
3. ELEMENTOS DE LA POSESIÓN .....	83
3.1. El <i>corpus</i> y el <i>animus</i> como elementos de la posesión .....	83
4. CLASES DE POSESIÓN .....	84
4.1. Posesión natural y posesión civil .....	84

055934

06 FEB. 2017

4.2. Posesión en concepto de dueño y posesión en concepto distinto de dueño.....	86
4.3. Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno. El servidor de la posesión .....	87
4.4. Posesión mediata en inmediata .....	88
4.5. Posesión de buena y posesión de mala fe .....	89
5. ESTRUCTURA DE LA SITUACIÓN POSESORIA .....	90
5.1. Sujetos de la posesión .....	90
5.2. Objeto de la posesión .....	91
5.2.1. Posesión de cosas .....	91
5.2.2. Posesión de derechos .....	91
6. ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN MODIFICACIÓN Y PÉRDIDA DE LA POSESIÓN .....	92
6.1. Adquisición de la posesión .....	92
6.1.1. Modos originarios de adquirir la posesión .....	93
6.1.2. Modos derivativos de adquirir la posesión .....	94
6.2. Conservación de la posesión .....	95
6.3. Modificación de la posesión .....	95
6.3.1. La inversión o interversión del concepto posesorio .....	96
6.4. La extinción o pérdida de la posesión .....	97
6.5. Recuperación de la posesión .....	100
7. EFICACIA DE LA POSESIÓN .....	100
7.1. La presunción de titularidad .....	101
8. TUTELA DE LA POSESIÓN .....	102
9. LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO .....	107
9.1. Régimen jurídico de los frutos .....	107
9.1.1. Adquisición de los frutos por el poseedor de buena fe .....	107
9.1.2. Adquisición de los frutos por el poseedor de mala fe .....	109
9.2. Régimen jurídico de los gastos y mejoras .....	109
9.3. Responsabilidad por deterioro o pérdidas .....	110

#### *Tema 4*

### CONSTITUCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES. MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. LOS MODOS DE ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES EN EL DERECHO ESPAÑOL: EL ART. 609 DEL CÓDIGO CIVIL .....	113
2. EN ESPECIAL, LA ADQUISICIÓN DERIVATIVA. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO .....	117
2.1. La tradición .....	118
3. LA ADQUISICIÓN POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO: LA USUCAPIÓN .....	122
3.1. Sujetos y objeto .....	122
3.2. Requisitos para la usucapión .....	123
3.3. Plazos para la usucapión .....	125
4. MODIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES .....	125
4.1. La accesión. En particular, la accesión invertida .....	126
5. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES .....	131

## Tema 5

## APARIENCIA, PUBLICIDAD Y ADQUISICIÓN

1. TRANSCENDENCIA DE LA APARIENCIA DE LAS TITULARIDADES JURÍDICOS REALES EN EL FENÓMENO ADQUISITIVO .....	135
1.1. Ineficacia transmisiva: título nulo o anulable.....	136
1.2. Falta de legitimación del transmitente .....	137
1.3. Poder de disposición del transmitente, apariencia jurídica y seguridad jurídica .....	138
2. PUBLICIDAD POSESORIA: FUNDAMENTO DE LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO EX ART. 464 CC.....	139
2.1. Teoría romanista .....	141
2.2. Teoría germanista.....	142
2.3. El concepto de buena fe en la Jurisprudencia reciente.....	143
2.4. A modo de conclusión.....	145
3. PUBLICIDAD REGISTRAL: FUNDAMENTO DE LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO EX ART. 34. LH.....	146

## Tema 6

## EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA REGISTRAL.....	149
1.1. Concepto y características .....	149
1.2. El Registro de la Propiedad .....	151
1.3. Los principios hipotecarios.....	152
2. EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.....	156
2.1. Planteamiento general .....	156
2.2. Los derechos inscribibles .....	156
2.3. Los títulos inscribibles.....	158
2.4. El titular registral .....	160
2.5. La finca registral.....	161
2.6. Descripción de la finca en el Registro. El folio real .....	163
2.7. Registro y Catastro .....	165
2.8. Modificaciones de la finca .....	166
3. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL .....	166
3.1. Sus fases .....	167
3.2. La inscripción.....	169
3.2.1. Concepto de inscripción y anotación preventiva .....	169
3.2.2. Clases de inscripciones .....	170
3.2.3. Tradición e inscripción .....	171
3.3. Los procedimientos de inmatriculación .....	171
3.4. El tracto sucesivo .....	173
3.4.1. Concepto y significado .....	173
3.4.2. Reanudación del tracto sucesivo.....	173
3.5. Efectos de la inscripción .....	174
3.6. La legitimación registral .....	175

## Tema 7

## LOS DERECHOS REALES DE GOCE

1. SIGNIFICADO DE LOS DERECHOS REALES LIMITADOS DE GOCE .....	179
2. EL USUFRUCTO .....	180
2.1. Concepto y naturaleza jurídica .....	180
2.2. Constitución .....	183
2.3. Contenido .....	184
2.3.1. Facultades del usufructuario .....	185
2.3.2. Obligaciones del usufructuario .....	186
2.4. Extinción .....	192
3. EL USO Y LA HABITACIÓN .....	197
3.1. Concepto y régimen jurídico .....	197
4. LAS SERVIDUMBRES .....	197
4.1. Concepto y estructura .....	197
4.2. Clasificación .....	199
4.3. Constitución .....	201
4.4. Contenido .....	204
4.5. Modificación y extinción .....	206
4.6. Breve referencia a singulares tipos de servidumbre .....	207
4.6.1. Servidumbres de pastos, leñas y otros aprovechamientos forestales .....	207
4.6.2. Servidumbres de aguas .....	207
4.6.3. Servidumbres de paso .....	208
4.6.4. Servidumbres de luces y vistas .....	208
4.6.5. Servidumbres de medianería, obras intermedias y distancias .....	208
4.6.6. Otras «servidumbres» que propiamente no lo son .....	209
5. LA SUPERFICIE .....	209
5.1. Concepto y características .....	209
5.2. Constitución, transmisión y extinción .....	210
6. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS .....	211
6.1. Concepto y constitución .....	211
6.2. Ejercicio y extinción .....	212

## Tema 8

## LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA .....	215
1.1. Concepto y clases .....	215
1.2. Disposiciones comunes de la prenda e hipoteca .....	216
1.2.1. Características .....	216
1.2.2. La promesa de constitución de prenda o hipoteca .....	217
1.2.3. Realización de valor y prohibición de pacto comisorio .....	217
2. LA PRENDA .....	219
2.1. Concepto y requisitos .....	219
2.2. Contenido: derechos y obligaciones del acreedor pignoraticio .....	219
2.3. Prendas especiales .....	221
2.4. Extinción .....	222
3. LA HIPOTECA INMOBILIARIA .....	223
3.1. Concepto y características .....	223

3.2. Clases de hipotecas.....	224
3.2.1. Hipotecas voluntarias y legales.....	224
3.2.2. Hipotecas expresas y tácitas.....	225
3.2.3. Hipotecas ordinarias o de tráfico, de seguridad y de máximo.....	225
3.3. Constitución de la hipoteca.....	226
3.4. Elementos de la hipoteca: sujetos, objeto y obligación garantizada.....	227
3.4.1. Sujetos.....	227
3.4.2. Objeto.....	228
3.4.3. Hipotecas especiales por razón de su objeto.....	228
3.4.4. La extensión objetiva de la hipoteca.....	232
3.4.5. La obligación garantizada.....	234
3.4.6. Los intereses de la obligación garantizada.....	235
3.4.7. Especialidades en virtud de la obligación asegurada.....	237
3.5. El contenido de la hipoteca.....	239
3.5.1. Facultades de conservación de la garantía hipotecaria.....	239
3.5.2. Preferencia y prioridad del crédito hipotecario.....	240
3.5.3. La fase de ejecución hipotecaria: acciones y procedimientos.....	242
3.6. Vicisitudes de la hipoteca y el crédito hipotecario.....	246
3.6.1. Cesión del crédito hipotecario.....	246
3.6.2. Subrogación y modificación del préstamo hipotecario.....	247
3.6.3. Venta del bien hipotecado: el tercer poseedor.....	247
3.6.5. La movilización de los créditos hipotecarios.....	249
3.7. Extinción de la hipoteca.....	250
4. HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO.....	250
5. LA ANTICRESIS.....	252

### *Tema 9*

## LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1. LA CATEGORÍA DE LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN.....	253
2. TANTEO Y RETRACTO. CONCEPTO Y TIPOS.....	254
3. TANTEO Y RETRACTO LEGALES.....	256
3.1. Concepto.....	256
3.2. El retracto legal en el Código civil; régimen general.....	257
3.2.1. Requisitos.....	258
3.2.2. Plazo.....	258
3.2.3. Precio.....	259
3.3. Supuestos específicos de tanteo y retracto en el Código civil.....	260
3.3.1. Retracto de comuneros.....	260
3.3.2. Retracto de colindantes.....	262
3.3.3. Retracto de coherederos.....	264
3.3.4. Tanteo y retracto en la enfiteusis.....	265
3.4. Otros supuestos de tanteo y retracto legales.....	266
3.4.1. Tanteo y retracto del arrendatario de finca rústica.....	267
3.4.2. Tanteo y retracto del arrendatario de finca urbana.....	267
4. TANTEO Y RETRACTO DE ORIGEN VOLUNTARIO.....	269
5. EL DERECHO DE OPCIÓN.....	270
5.1. Concepto.....	270

5.2. Elementos.....	271
5.3. Naturaleza jurídica.....	271
6. EL RETRACTO CONVENCIONAL O PACTO DE RETRO .....	272

### *Tema 10*

## LAS SITUACIONES DE COTITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES

1. LA COMUNIDAD DE BIENES.....	275
1.1. Concepto, características y regulación .....	275
1.2. Naturaleza jurídica.....	279
1.3. Contenido de la comunidad de bienes .....	282
1.3.1. Facultades y deberes de los comuneros con relación a la cosa común ...	282
1.3.2. Facultades de la comunidad.....	286
1.4. Extinción de la comunidad. En especial, la división de la cosa común .....	287
1.4.1. Causas de extinción en general .....	287
1.4.2. La división de la cosa común .....	288
2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	289
2.1. Concepto y regulación.....	289
2.2. El título constitutivo.....	291
2.3. La estructura de la propiedad horizontal: elementos comunes y elementos privativos.....	292
2.3.1. Elementos privativos .....	292
2.3.2. Elementos comunes .....	292
2.4. Derechos y obligaciones de los propietarios .....	293
2.4.1. Derechos .....	293
2.4.2. Obligaciones.....	293
2.5. La organización de la propiedad horizontal: administración y representación de la comunidad de propietarios .....	295
2.5.1. La Junta de propietarios .....	295
2.5.2. El presidente.....	297
2.5.3. El secretario y el administrador .....	297
2.6. Extinción de la propiedad horizontal .....	298