

# 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 inocui</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
<b>ADOPCIÓN DE ACUERDOS POR PARTE DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS .....</b>	<b>180</b>
<b>IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS .....</b>	<b>181</b>
<b>EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....</b>	<b>182</b>

## LECCIÓN 9

<b>LA POSESIÓN: CONCEPTO .....</b>	<b>185</b>
Concepto .....	185
Fundamento de la protección posesoria.....	187
Función de la posesión.....	188
Naturaleza jurídica.....	188

<b>CLASES</b> .....	<b>190</b>
Posesión natural. Posesión civil. La llamada posesión civilísima .....	190
Posesión en concepto o no de titular.....	192
Posesión inmediata y mediata.....	192
Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno .....	194
Posesión justa o injusta.....	195
Posesión de buena o de mala fe .....	195
Coposesión.....	196
<b>ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN Y PÉRDIDA</b> .....	<b>197</b>
Adquisición.....	197
Conservación .....	199
Pérdida .....	200
<b>EFFECTOS</b> .....	<b>201</b>
En general .....	201
Durante el ejercicio de la posesión. Tutela, usucapión y presunciones. De bienes inmuebles. De bienes muebles.....	201
Al cesar en la posesión. De buena fe. De mala fe.....	205
<b>LA TUTELA DE LA POSESIÓN</b> .....	<b>207</b>
En general .....	207
Acciones posesorias.....	208
Acción publiciana .....	209
Autodefensa por el poseedor .....	210
<b>LECCIÓN 10</b>	
<b>EL USUFRUCTO: CONCEPTO Y NATURALEZA</b> .....	<b>213</b>
Concepto.....	213
Naturaleza .....	215
<b>CONSTITUCIÓN</b> .....	<b>216</b>
<b>EXTINCIÓN</b> .....	<b>217</b>
Causas de extinción .....	217
Efectos .....	219
<b>CONTENIDO: DERECHOS Y OBLIGACIONES</b> .....	<b>220</b>
En general .....	220
Usufructuario: facultades; deberes: anteriores, coetáneos, posteriores.....	221
Nudo propietario: facultades; deberes .....	223

<b>DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN .....</b>	<b>225</b>
Concepto .....	225
Caracteres .....	226
Régimen jurídico .....	226
Contenido.....	226
Extinción.....	227
<b>EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO TURÍSTICO EN LA LEY 4/2012, DE 6 DE JULIO .....</b>	<b>227</b>
La mal llamada « <i>Multipropiedad</i> ». Antecedentes .....	227
Norma vigente. Figuras contractuales. Protección del consumidor .....	229
<b>EL DERECHO DE SUPERFICIE .....</b>	<b>231</b>
Concepto y naturaleza jurídica .....	231
Contenido. Facultades del superficiario. Deberes del superficiario. Propietario del suelo (concedente). Derechos comunes a superficiario y concedente .....	233
Extinción.....	234

## LECCIÓN 11

<b>EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES .....</b>	<b>239</b>
Concepto .....	239
Caracteres .....	239
Clases. Voluntarias y legales. Prediales o reales y personales. Continuas y discontinuas. Aparentes y no aparentes. Positiva y negativa.....	241
<b>SERVIDUMBRES PERSONALES .....</b>	<b>243</b>
Concepto .....	243
Régimen jurídico .....	244
<b>SERVIDUMBRES REALES.....</b>	<b>244</b>
<b>CONSTITUCIÓN .....</b>	<b>246</b>
Por negocio jurídico.....	246
Por usucapión.....	246
Por destino del padre de familia .....	247



<b>CONTENIDO</b> .....	<b>248</b>
<b>EXTINCIÓN</b> .....	<b>250</b>

## **LECCIÓN 12**

<b>SERVIDUMBRES LEGALES: CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA</b> .....	<b>255</b>
Concepto .....	255
Naturaleza jurídica .....	255
<b>SERVIDUMBRE DE AGUAS</b> .....	<b>256</b>
<b>SERVIDUMBRE DE PASO</b> .....	<b>258</b>
<b>SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA</b> .....	<b>259</b>
<b>SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS</b> .....	<b>261</b>
<b>SERVIDUMBRE DE DESAGÜE DE EDIFICIOS</b> .....	<b>262</b>
<b>DISTANCIAS Y OBRAS INTERMEDIAS</b> .....	<b>263</b>

## **LECCIÓN 13**

<b>DERECHOS REALES DE GARANTÍA: CONCEPTO Y CLASES</b> ....	<b>267</b>
Concepto .....	267
Caracteres .....	268
Clases .....	269
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>269</b>
Idea general .....	269
Cosa en garantía .....	269
Obligación garantizada .....	270
Pacto comisorio .....	270
Indivisibilidad .....	271
<b>LA PRENDA: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN</b> .....	<b>272</b>
Concepto .....	272
Constitución .....	273

Contenido: derechos del acreedor pignoraticio (titular del derecho de prenda); obligaciones del acreedor pignoraticio; constituyente de la prenda.....	273
Extinción: por extinción de la obligación garantizada; por extinción del derecho real de prenda.....	276
Prendas especiales: prenda irregular; prenda de derechos; prendas en Monte de Piedad y entidades de crédito. La promesa de prenda	277
<b>EL DERECHO DE ANTICRESIS .....</b>	<b>279</b>
Concepto y naturaleza.....	279
Contenido: derechos del acreedor anticrético; obligaciones del acreedor anticrético; constituyente de la anticresis .....	280
Extinción.....	282

## **LECCIÓN 14**

<b>LA HIPOTECA INMOBILIARIA: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES .....</b>	<b>285</b>
Conceptos y caracteres .....	285
Carácter específico: relación con el Registro de la Propiedad.....	287
Clases. Voluntarias y legales. Expresas y tácitas. Hipoteca de tráfico. Hipoteca de seguridad. Hipoteca de máximo .....	289
<b>REQUISITOS SUBJETIVOS .....</b>	<b>290</b>
<b>COSAS Y DERECHOS SUSCEPTIBLES DE SER HIPOTECADOS .....</b>	<b>292</b>
Cosas y derechos hipotecables.....	292
Cosas y derechos no hipotecables.....	292
Cosas y derechos susceptibles de hipoteca con especialidades .....	293
<b>EFFECTOS .....</b>	<b>295</b>
Respecto al acreedor hipotecario .....	295
Respecto al propietario de la finca.....	296
<b>EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA .....</b>	<b>298</b>
Respecto a la obligación garantizada: obligación principal; intereses, costas .....	298
Respecto a la finca hipotecada: finca o derecho; accesiones, mejoras e indemnizaciones; muebles, frutos y rentas .....	299
<b>EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA .....</b>	<b>300</b>

<b>NOVEDADES QUE INTRODUCE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO .....</b>	<b>301</b>
---	------------

## **LECCIÓN 15**

<b>LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO.....</b>	<b>307</b>
---	------------

<b>LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN .....</b>	<b>310</b>
--	------------

Concepto .....	310
----------------	-----

Constitución. Sujetos. Objeto. Forma.....	310
---	-----

Contenido: derechos del acreedor pignoraticio; derechos del constituyente de la prenda; obligaciones del constituyente de la prenda .....	311
---	-----

Extinción. Por extinción de la obligación garantizada. Por extinción del derecho real de prenda sin desplazamiento .....	312
---	-----

<b>LA HIPOTECA MOBILIARIA: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN.....</b>	<b>313</b>
---	------------

Concepto .....	313
----------------	-----

Constitución. Sujetos. Objeto. Forma.....	314
---	-----

Contenido. Respecto al acreedor hipotecario. Respecto al propietario de la cosa hipotecada .....	315
---	-----

Extinción. Por extinción de la obligación garantizada. Por extinción del derecho real de hipoteca mobiliaria.....	315
--	-----

## **LECCIÓN 16**

<b>CONCEPTOS PREVIOS .....</b>	<b>319</b>
--------------------------------	------------

Derecho inmobiliario registral y Derecho hipotecario .....	319
--	-----

Publicidad registral .....	320
----------------------------	-----

La Ley Hipotecaria .....	321
--------------------------	-----

<b>EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>322</b>
---	------------

Acepciones.....	322
-----------------	-----

Como institución.....	323
-----------------------	-----

<b>SISTEMAS .....</b>	<b>324</b>
-----------------------	------------

Clasificación .....	324
Sistema francés .....	325
Sistema alemán .....	325
Sistema australiano .....	328
<b>DELIMITACIÓN DE LA MATERIA INSCRIBIBLE:</b>	
<b>EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY HIPOTECARIA .....</b>	<b>330</b>
Materia inscribible .....	330
El artículo 2 de la Ley Hipotecaria: actos inscribibles .....	330
Desarrollo reglamentario de los actos inscribibles .....	331
<b>TÍTULOS INSCRIBIBLES .....</b>	<b>332</b>
Concepto .....	332
Clases .....	333
Requisitos .....	334
Titulación ordinaria y supletoria. Titulación ordinaria. Titulación supletoria .....	334
<b>ASIENTOS REGISTRALES .....</b>	<b>335</b>
Concepto .....	335
Clases .....	336
Tipos de asientos .....	336

## LECCIÓN 17

<b>LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS .....</b>	<b>341</b>
Concepto .....	341
Clases .....	341
Derecho español .....	341
<b>EL PRINCIPIO DE LA INSCRIPCIÓN .....</b>	<b>343</b>
Conceptos .....	343
Derecho español .....	344
<b>EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD .....</b>	<b>344</b>
Concepto .....	344
Derecho español .....	344
<b>EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL .....</b>	<b>345</b>

Presunción de exactitud registral .....	345
Eficacia defensiva de la inscripción: el principio de legitimación registral .....	346
Eficacia ofensiva de la inscripción: el principio de fe pública registral .....	348
<b>EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD .....</b>	<b>349</b>
En general .....	349
I. El rango de los derechos reales limitados .....	350
II. El cierre registral .....	351
<b>EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO .....</b>	<b>352</b>
Concepto .....	352
Modalidades .....	353
Tracto abreviado .....	353

## LECCIÓN 18

<b>LA FE PÚBLICA REGISTRAL: EXAMEN DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY HIPOTECARIA .....</b>	<b>357</b>
Concepto .....	357
Ámbito subjetivo: el tercero. El tercero hipotecario. Teorías monista y dualista. Conclusión .....	357
Presupuestos de la fe pública registral .....	361
Artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria .....	363
Ámbito objetivo .....	364
Efecto .....	365
Aplazamiento del efecto .....	366
<b>LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>367</b>
Planteamiento .....	367
Usucapión « <i>secundum tabulas</i> » .....	368
Usucapión « <i>contra tabulas</i> » .....	368
Usucapión liberatoria .....	369
<b>LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....</b>	<b>370</b>
Prescripción extintiva « <i>secundum tabulas</i> » .....	370
Prescripción extintiva « <i>contra tabulas</i> » .....	370

## LECCIÓN 19

<b>LA ANOTACIÓN PREVENTIVA: CONCEPTO, NATURALEZA Y EFECTOS</b> .....	<b>373</b>
Concepto .....	373
Naturaleza .....	374
Efectos. En general y en particular. Conversión de la anotación en inscripción .....	375
Caducidad .....	377
<b>CLASES</b> .....	<b>378</b>
Clasificaciones doctrinales.....	378
Clasificación legal.....	378
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 incapacitación u otra modificación del estado civil del titular registral .....	379
Anotación preventiva de embargo.....	383
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 .....	384