

INDICACIÓN PRELIMINAR: Razón del plan..... 29

**PARTE PRIMERA
EL DERECHO DE PROPIEDAD**

**CAPÍTULO I
LA PROPIEDAD**

I. LA DEFINICIÓN LEGAL DE DOMINIO 33

1. El art. 348 del CC..... 33

2. Las características generales del derecho de propiedad..... 34

3. El dominio como derecho real..... 34

4. La llamada elasticidad del derecho de dominio 35

5. Alteración y concreción en materia de derecho de propiedad.. 35

6. La libertad de la propiedad 35

II. LA ESTRUCTURA DEL DERECHO DE DOMINIO 36

7. El sujeto del derecho de dominio 36

8. El objeto del dominio..... 36

9. La extensión objetiva del dominio 37

III. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE DOMINIO 38

10. Las facultades integrantes del dominio 38

11. El derecho de uso o *ius utendi*..... 38

12. El *ius fruendi*..... 38

13. La facultad de disposición 38

14. El *ius abutendi*..... 39

15. El derecho de cerrar las propiedades 39

16. El llamado «amojonamiento» 40

IV. LA EXTINCIÓN DEL DOMINIO 40

17. La pérdida de la cosa como causa de extinción del dominio.... 40

18. La renuncia del dominio o abandono 40

19. La naturaleza jurídica del abandono 41

20. El sujeto de la derelicción..... 42

21. El objeto de la derelicción 43

22. Los requisitos y los efectos de la derelicción: abandono y la adquisición de la propiedad por ocupación..... 43

V. LA OCUPACIÓN..... 44

23. La adquisición de dominio mediante ocupación..... 44

24. El «*corpus*» de la ocupación..... 44

	Página
25. El « <i>animus</i> » en la ocupación	45
26. El objeto de la ocupación	45
27. Los animales objeto de caza y pesca.....	45
28. El enjambre de abejas	45
29. El régimen jurídico de la ocupación y el casuismo de los códigos.....	46
30. El derecho de cazar y de pescar.....	46
31. Fuga y persecución del enjambre.....	46
32. Régimen jurídico de los animales domésticos.....	47
33. Palomas, conejos, peces y sus respectivos criaderos	47
34. El descubrimiento de un tesoro oculto en propiedad ajena	48
35. El hallazgo de cosa mueble que no sea tesoro.....	49
36. Los objetos arrojados al mar o aquellos que el mar arroje a la playa, así como las plantas y hierbas que crecen en las riberas ..	49
Bibliografía	50

CAPÍTULO II

LA SUERTE Y EL DESTINO DE LOS BIENES VACANTES

1. Introducción en el tema	55
2. Los antecedentes históricos de la cuestión	55
3. Tipos de inmuebles a que el precepto se refiere.....	57
4. El objeto del derecho del Estado: los inmuebles que carecieren de dueño	58
5. Las características de la adquisición realizada por el Estado.....	58
6. Las responsabilidades derivadas de la propiedad y la efectiva incorporación de los bienes al patrimonio del Estado.....	59
7. La toma de posesión de los bienes y la utilización de la vía administrativa	59
8. Las adquisiciones realizadas por el Estado y las adjudicaciones.	59
9. La adquisición de los inmuebles vacantes y las potestades de las Comunidades Autónomas.....	60
Bibliografía	61

CAPÍTULO III

LA PROTECCIÓN JUDICIAL DEL DOMINIO

1. Introducción	63
2. La acción reivindicatoria.....	63
3. Los requisitos legales de viabilidad de la acción reivindicatoria...	63
4. La posición del demandante: legitimación y <i>probatio diabolica</i> ...	64
5. La posición del demandado en la acción reivindicatoria	66
6. La identidad objetiva como requisito de la acción reivindicatoria.....	67
7. El problema de la acción publiciana.....	68
8. La acción declarativa de dominio.....	70
9. La acción negatoria	70

10. La acción de deslinde y de rectificación	71
Bibliografía	71

CAPÍTULO IV LA PROPIEDAD INTELECTUAL

I. PROPIEDAD INTELECTUAL	75
1. A modo de introducción.....	75
2. La naturaleza jurídica del derecho de autor	76
3. El encuadramiento sistemático del derecho de autor	81
4. Tipos de propiedad intelectual	82
5. Obras y títulos originales.....	82
6. Las llamadas obras derivadas	83
7. Colecciones y bases de datos.....	83
8. Estructura del derecho de autor.....	84
9. El sujeto del derecho de autor.....	84
10. Presunción de autoría.....	84
11. Obras anónimas o seudoanónimas.....	84
12. Obras realizadas en colaboración.....	84
13. Las llamadas obras colectivas	85
14. El objeto del derecho de autor.....	85
15. Contenido del derecho de autor.....	86
16. La facultad de explotación económica o facultad de disfrute....	86
17. La facultad de disposición	86
18. La facultad de difusión de la obra.....	87
19. La facultad de declaración de la propiedad	87
20. La facultad de modificación de la obra.....	87
21. La facultad de retractación y de arrepentimiento.....	88
22. La adquisición del derecho de autor	88
23. Duración del derecho de autor	88
24. Transmisión del derecho de autor	89
25. El ejercicio de los derechos que forman parte del contenido del llamado derecho moral del autor tras el fallecimiento de éste ..	91
26. Extinción del derecho de autor.....	92
27. La llamada caducidad	92
Bibliografía	92

CAPÍTULO V LA PROPIEDAD HORIZONTAL

I. LA PROPIEDAD HORIZONTAL	95
1. Introducción.....	95
2. El régimen jurídico-legal de la propiedad horizontal en el Dere- cho español.....	96
3. Sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	99
4. Los requisitos de creación del régimen de propiedad horizon- tal.....	100

5.	La constitución del régimen de propiedad horizontal y el título constitutivo.....	101
6.	La prehorizontalidad y sus problemas	103
7.	El contenido del título constitutivo de la propiedad horizontal...	104
8.	Estatutos y reglamentos.....	104
9.	La distinción entre elementos privativos y elementos comunes ...	105
10.	El régimen jurídico de los elementos privativos.....	107
11.	Elementos privativos y anejos: El llamado régimen jurídico de los anejos.....	107
12.	El régimen jurídico de los elementos comunes	108
13.	El llamado departamento procomunal.....	109
14.	Los elementos comunes y la posibilidad de desafectación	109
15.	La cuota de participación en la propiedad horizontal	110
II.	LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	111
16.	Definición y enumeración	111
17.	La Junta de Propietarios.....	111
18.	El derecho de asistencia a las juntas.....	112
19.	La privación del derecho de voto por morosidad	112
20.	Las competencias de la junta de propietarios	113
21.	Las reuniones imperativas de la Junta de propietarios.....	113
22.	Las normas relativas a la adopción de los acuerdos	114
23.	Acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad	115
24.	La impugnación de los acuerdos de la Junta de propietarios	116
25.	La legitimación para ejercitar la acción de impugnación	117
26.	La caducidad de la acción de impugnación	118
27.	La documentación de los acuerdos de la Junta de propietarios.....	118
III.	EL PRESIDENTE Y OTROS CARGOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	119
28.	El nombramiento del presidente y los sistemas utilizables para ello.....	119
29.	El carácter obligatorio del nombramiento	120
30.	El problema de las facultades representativas del presidente de la comunidad	120
31.	Los vicepresidentes.....	121
32.	El secretario y el administrador.....	121
33.	La duración de los cargos	122
IV.	EL SISTEMA DE DERECHOS Y DEBERES EN EL SENO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	122
34.	Introducción.....	122
35.	El conjunto de obligaciones de los propietarios	123
36.	Las concretas obligaciones de cada propietario.....	123

	<u>Página</u>
37. La obligación de contribuir a los gastos generales.....	124
38. Las obligaciones de los propietarios relativas al destino que se deba dar a los pisos o locales	125
39. Las variaciones de la estructura y los perfiles de los edificios poseídos en propiedad horizontal	126
40. División material: agregaciones o segregaciones.....	126
41. El ejercicio del derecho de sobreelevación	127
V. LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	128
42. Las causas de la extinción	128
VI. PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS URBANOS	129
43. La propiedad horizontal y las urbanizaciones privadas	129
44. La ampliación del ámbito de aplicación de la propiedad horizontal	129
45. La constitución en una sola comunidad de propietarios	130
46. La constitución de una «agrupación de comunidades» de propietarios.....	130
Bibliografía	131

CAPÍTULO VI LA MULTIPROPIEDAD

I. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO	133
1. Introducción y premisas.....	133
2. La protección de los adquirentes en los llamados contratos de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido: las Directivas europeas.....	136
3. La Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre de 1994, del Parlamento Europeo y del Consejo.....	136
4. La segunda Directiva europea emanada del Parlamento Europeo y el Consejo: Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009....	137
5. La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias	139
6. La incorporación de la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, al Derecho español: el Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo.....	141
7. La Ley 4/2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias	141
II. LOS TIPOS CONTRACTUALES Y SU REGULACIÓN	143
8. Ámbito de aplicación	143

9. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico	143
10. Contrato de producto vacacional de larga duración	144
11. Contrato de reventa.....	144
12. Contrato de intercambio.....	144
13. Publicidad e información precontractual.....	144
14. Formalización del contrato.....	145
15. El derecho de desistimiento y otras disposiciones	145
III. APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO	147
16. Concepto y objeto.....	147
17. Período de disfrute.....	148
18. Naturaleza del derecho.....	148
19. Duración	148
20. Constitución del régimen de aprovechamiento por turno.....	148
21. La escritura reguladora.....	150
22. Inscripción del régimen y su modificación.....	152
23. Publicidad registral de los derechos de aprovechamiento por turno.....	152
24. Resolución por falta de pago de las cuotas.....	153
25. Facultades del titular de derechos de aprovechamiento por turno.....	153
26. Incumplimiento de los servicios	154
Bibliografía	154

CAPÍTULO VII OTRAS PROPIEDADES ESPECIALES: AGUAS, MINAS Y PROPIEDAD INDUSTRIAL

1. Generalidades	157
2. La propiedad de las aguas.....	157
3. Los recursos minerales.....	159
4. La propiedad industrial	164
Bibliografía	165

PARTE SEGUNDA LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS

CAPÍTULO VIII EL DERECHO DE USUFRUCTO

I. INDICACIONES GENERALES.....	169
1. <i>Usus-fructus</i> : la función económico-social	169
2. La coexistencia de usufructo y propiedad: la llamada nuda propiedad.....	170

3.	La recomposición de la propiedad.....	170
4.	La cláusula <i>salva rerum substantia</i> y la definición del usufructo ..	171
II.	LA ESTRUCTURA DEL DERECHO DE USUFRUCTO	171
5.	La pluralidad de sujetos en el usufructo	172
6.	La pluralidad de nudos propietarios.....	172
7.	La situación de la pluralidad de usufructuarios	173
8.	Pluralidad de sujetos en el usufructo y fallecimiento de usufructuarios.....	173
9.	El usufructo constituido a favor de varias personas que deban ser usufructuarias sucesivamente	174
10.	El objeto del derecho de usufructo. Indicaciones generales.....	174
11.	El usufructo sobre derechos	174
12.	El usufructo sobre una acción judicial	175
13.	El usufructo sobre un patrimonio	175
III.	EL ACTO CONSTITUTIVO DEL DERECHO DE USUFRUCTO	175
14.	Los usufructos legales.....	176
15.	Los usufructos negociales	176
IV.	EL CONTENIDO DEL USUFRUCTO	176
16.	El título constitutivo del usufructo como módulo de determinación de los derechos y obligaciones del usufructuario	176
17.	El derecho de disfrute y la adquisición de los frutos por el usufructuario	177
18.	El problema de los momentos iniciales y finales del usufructo..	177
19.	La regla sobre el abono de los gastos de producción	178
20.	Las reglas de la distribución de los frutos civiles	179
21.	Los casos particulares de frutos civiles	179
22.	El derecho a percibir una renta o una pensión periódica.....	179
23.	Los intereses de obligaciones o de títulos al portador.....	179
24.	Los beneficios de una participación en una explotación industrial o mercantil.....	180
25.	El derecho de disfrute del usufructuario y las situaciones jurídicas particulares	180
V.	LAS FACULTADES DE DISPOSICIÓN DEL USUFRUCTUARIO	182
26.	Indicaciones generales.....	182
27.	La facultad del usufructuario de enajenar la cosa usufructuada ..	182
28.	La enajenación por el usufructuario del derecho de usufructo ...	183
29.	Los arrendamientos concertados por el usufructuario.....	184
30.	La hipoteca del derecho de usufructo	184
VI.	LA RELACIÓN OBLIGATORIA DE USUFRUCTO.....	185
31.	Indicaciones generales.....	185
32.	La obligación del usufructuario de formar un inventario de los bienes sobre los que el usufructo deba recaer.....	185
33.	La obligación del usufructuario de prestar fianza: la <i>cautio usufructuaria</i>	187

	<u>Página</u>
34. Excepciones y dispensas de la obligación de prestación de fianza.....	187
35. Reserva de usufructo de bienes vendidos o donados.....	188
36. El supuesto del usufructo a favor de los padres sobre los bienes de los hijos	189
37. La excepción y la dispensa legal a favor del cónyuge viudo	189
38. El incumplimiento de las obligaciones del usufructuario relativas al inventario y la fianza.....	190
39. El deber de diligencia del usufructuario	192
40. Obligaciones del usufructuario relativas a reparaciones y gastos de reparación.....	193
41. Las reparaciones ordinarias	193
42. Las reparaciones extraordinarias	194
43. El pago de las contribuciones e impuestos	195
44. La distribución de cargas y obligaciones entre nudo propietario y usufructuario	196
45. El pago de las cargas y contribuciones anuales: las obligaciones que se consideran como gravamen de los frutos.....	197
46. Las deudas del propietario en el usufructo sobre la totalidad de un patrimonio.....	197
47. El usufructuario y las obligaciones dimanantes de una situación hereditaria.....	198
48. Usufructo de finca hipotecada: las deudas para cuya seguridad se estableció la hipoteca.....	200
49. Los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo	200
50. La pretendida obligación del usufructuario de asegurar mediante póliza de seguro la indemnidad de la cosa usufructuada	201
51. El deber de información del usufructuario	202
52. Las facultades relativas a la introducción de mejoras en la cosa usufructuada	203
53. Las mejoras del propietario	203
54. Las mejoras del usufructuario	203
VII. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.....	204
55. Las causas de extinción del usufructo.....	204
56. La liquidación de la relación obligatoria del usufructo: la restitución de la cosa usufructuada	207
57. El derecho de retención del usufructuario.....	207
Bibliografía	208

CAPÍTULO IX LOS USUFRUCTOS ESPECIALES

1. Indicaciones generales.....	211
2. El usufructo de bosques	211
3. El usufructo de viñas y olivares	213
4. El usufructo de minas y canteras	214

	Página
5. El usufructo de un vivero	216
6. El usufructo de ganados o de rebaños	217
7. El derecho de usufructo y las especiales características de las cosas usufructuadas	217
8. El usufructo de cosas consumibles	218
9. El usufructo sobre cosas deteriorables	218
10. Usufructo de derechos	219
11. El usufructo de derechos de crédito	220
12. El usufructo sobre derechos reales.....	221
13. El usufructo de acciones de carácter real	222
14. El usufructo de cuota de un dominio indiviso	223
15. El usufructo de acciones de sociedades	223
16. Constitución del derecho real limitado sobre las acciones	224
17. Constitución del usufructo y cualidad o condición de socio.....	225
18. Derechos políticos y derechos económicos	225
19. Usufructo de acciones no liberadas	226
20. Usufructo de acciones y aumentos de capital de la sociedad	226
21. El usufructo sobre un patrimonio	226
Bibliografía	227

CAPÍTULO X

LOS DERECHOS REALES DE USO Y DE HABITACIÓN

1. Introducción	229
2. La naturaleza jurídica del derecho de uso.....	231
3. El régimen legal del derecho de uso.....	232
4. Los sujetos del derecho real de uso.....	233
5. El objeto del derecho real de uso.....	233
6. Las circunstancias de la creación del derecho de uso.....	234
7. Constitución de la relación de uso	234
8. El contenido de la relación de uso	235
Bibliografía	235

CAPÍTULO XI

LAS RELACIONES DE VECINDAD

1. Justificación del tema	237
2. El llamado Derecho de Vecindad y sus características	237
3. Las posibles vías de solución de los conflictos creados como consecuencia de las relaciones de vecindad	238
4. Las inmisiones « <i>in alienum</i> »	240
Bibliografía	243

CAPÍTULO XII

EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE

I. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	245
-----------------------------------	-----

	Página
1. Introducción	245
2. La categoría de las servidumbres personales.....	246
3. La regla de la indivisibilidad de la servidumbre.....	247
II. LA CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	247
4. Indicaciones generales.....	247
5. La distinción entre servidumbres voluntarias y servidumbres legales.....	247
6. La distinción entre servidumbres prediales y servidumbres personales.....	248
7. La distinción entre servidumbres positivas y negativas.....	248
8. La división entre las servidumbres continuas y las discontinuas...	249
9. La distinción entre servidumbres aparentes y servidumbres no aparentes.....	250
III. LOS MODOS DE ADQUISICIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	250
10. Indicaciones generales.....	250
11. La constitución de la servidumbre por voluntad de los propietarios y el concepto de «título».....	251
12. Los requisitos y condiciones de la constitución negocial de las servidumbres.....	254
13. El caso de separación entre propiedad y usufructo en el predio sirviente en el momento constitutivo.....	254
14. La existencia de un dominio dividido por la enfiteusis.....	255
15. La imposición de servidumbres sobre un fundo indiviso.....	255
16. La constitución de la servidumbre mediante signo aparente o mediante destinación del propietario.....	256
17. Los requisitos necesarios para la producción del efecto prevenido en el art. 541 CC.....	257
18. La usucapión de la servidumbre.....	259
IV. EL CONTENIDO DE LA SERVIDUMBRE	260
19. Los derechos concedidos por la servidumbre y la situación de sujeción del fundo sirviente.....	260
20. El canon del ejercicio «civiliter» como límite de los derechos del titular del fundo dominante.....	260
21. La regla del uso «civiliter» de la servidumbre y la regla de las necesidades existentes en el momento del establecimiento de la servidumbre como límites de ésta.....	261
22. El derecho de servidumbre y los accesorios de ésta: los llamados « <i>adminicula servitutis</i> ».....	262
23. La facultad de realización de obras.....	263
V. LA MODIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	264
24. La regla de la inmodificabilidad de las servidumbres por voluntad unilateral y sus problemas.....	264
25. El llamado <i>ius variandi</i> del dueño del predio sirviente.....	274
26. La modificación de la servidumbre y la prescripción.....	275

VI. LA EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.....	276
27. Los modos y causas de extinción de las servidumbres	276
Bibliografía	277

CAPÍTULO XIII LAS SERVIDUMBRES TÍPICAS

I. LAS SERVIDUMBRES TÍPICAS	281
1. Delimitación	281
II. EL PASO.....	281
2. Los derechos de paso	281
3. Las disposiciones generales sobre las servidumbres de paso.....	284
4. La extinción de la necesidad del fondo dominante.....	284
5. El paso forzoso.....	285
III. LAS AGUAS.....	286
6. La utilización del agua y los derechos de servidumbre.....	286
7. El acueducto	286
8. La parada y partidor.....	287
9. La saca de agua y el abrevadero.....	288
10. El estribo de presa	288
11. Las riberas de los ríos.....	288
12. El camino de sirga	288
13. El respeto del curso natural de las aguas	289
IV. LOS DESAGÜES.....	289
14. Indicaciones generales.....	289
15. La servidumbre legal de desagüe	290
16. La servidumbre de vertiente de los tejados	291
17. Las obligaciones legales en materia de vecindad	291
V. LAS LUCES Y LAS VISTAS	291
18. El derecho a recibir luz y a tener vistas	291
VI. LAS MEDIANERÍAS.....	294
19. La llamada servidumbre de medianería	294
20. Las fuentes de regulación de la medianería.....	295
21. La medianería como situación presuntiva o presumida	295
22. El régimen jurídico de la medianería en el Código civil: generalidades	297
23. La conservación y reparación de los elementos divisorios. La obligación de contribuir	297
24. La renuncia liberatoria a la medianería.....	297
25. El derecho de elevación de la pared medianera	298
26. El derecho de los demás propietarios de adquirir en la mayor elevación	299
27. El derribo y la demolición del edificio apoyado en una pared medianera	300

	Página
28. Los derechos de uso de la medianería.....	300
29. Las limitaciones de los derechos de uso de la medianería	301
30. La extinción de la medianería.....	301
VII. LOS PASTOS	302
31. Comunidades y servidumbres.....	302
32. El régimen jurídico aplicable	303
Bibliografía	304

CAPÍTULO XIV EL DERECHO REAL DE ENFITEUSIS

1. Generalidades y origen histórico.....	307
2. La naturaleza jurídica de la enfiteusis.....	308
3. La constitución de la enfiteusis.....	309
4. Los sujetos de la enfiteusis.....	309
5. El objeto de la enfiteusis.....	309
6. Los derechos del enfiteuta.....	310
7. Los poderes de disposición del enfiteuta.....	310
8. Los derechos de tanteo y retracto en el caso de enajenación de los derechos del enfiteuta o de la enajenación de la finca enfiteútica.....	311
9. Los derechos de tanteo y retracto y los característicos de las enajenaciones	311
10. Los requisitos del tanteo y retracto y los plazos de caducidad ...	312
11. Los derechos de tanto y retracto en las ventas judiciales.....	313
12. Los derechos de tanteo y retracto en el supuesto de enajenación conjunta de varias fincas	313
13. El derecho de tanteo y retracto y los proindivisos.....	314
14. La participación del dueño directo en las enajenaciones: el laudemio	314
15. Las perturbaciones experimentadas por el enfiteuta y el saneamiento por evicción.....	315
16. El derecho del enfiteuta a exigir el reconocimiento	316
17. Comiso: concepto y naturaleza.....	316
18. Las causas justificativas del comiso	316
19. La liberación del comiso y la redención del censo	317
20. La recuperación de la finca enfiteútica por el dueño directo en vida o a través de la sucesión por causa de muerte	318
21. La prohibición o supresión del contrato de subenfiteusis.....	319
Bibliografía	319

CAPÍTULO XV LAS FIGURAS ENFITEÚTICAS Y SEMIENFITEÚTICAS

1. Introducción	321
2. El derecho real de foro	321

	<u>Página</u>
3. El censo a primeras cepas o <i>rabassa morta</i>	322
Bibliografía	324

**CAPÍTULO XVI
EL DERECHO DE SUPERFICIE**

1. Introducción	325
2. La ruptura del principio « <i>superficies solo cedit</i> » y la definición del derecho de superficie	326
3. Las fuentes de regulación del derecho de superficie	327
4. Los arrendamientos <i>ad meliorandum</i>	329
5. Los arrendamientos <i>ad meliorandum</i> y los contratos atípicos	330
6. La constitución del derecho de superficie de acuerdo con la Ley del Suelo	336
7. La duración del derecho de superficie	337
8. Onerosidad y gratuidad del negocio de constitución del derecho de superficie	337
9. Las fuentes de regulación del derecho de superficie	338
10. Transmisión, gravamen y extinción del derecho de superficie ..	338
11. La constitución del régimen de propiedad horizontal en el Derecho de superficie	338
12. Las facultades del propietario del suelo	339
13. La extinción del derecho de superficie	339
14. El derecho de superficie en el Reglamento Hipotecario	340
15. Los llamados derechos de sobreelevación y subedificación	342
16. La integración de las plantas sobreelevadas o profundizadas en un sistema de propiedad horizontal	344
17. Algunas indicaciones sobre el régimen jurídico de los derechos estudiados	345
Bibliografía	347

**CAPÍTULO XVII
LAS OBLIGACIONES REALES**

1. Obligaciones reales y cargas inmobiliarias	349
2. La tipicidad de la figura examinada y los negocios jurídicos constitutivos de cargas reales	350
3. Los principios y las características de las obligaciones reales	351
4. La responsabilidad del deudor de una obligación real	352
5. Algunas indicaciones sobre el régimen jurídico de las cargas reales	352
6. La constitución de las cargas reales	353
7. Las transmisiones de las cargas reales	353
8. Las cargas reales y las vicisitudes de las fincas gravadas	353
Bibliografía	355

CAPÍTULO XVIII LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA

1.	Introducción: garantías reales	357
2.	La esencia de la garantía como derecho de valor y la prohibición de los pactos comisorios.....	358
3.	La naturaleza jurídica de los derechos reales de garantía.....	360
4.	El régimen jurídico común de los derechos reales de garantía en el Código civil	362
	A) Indicaciones generales.....	362
	B) Los requisitos esenciales de la constitución de la prenda y de la hipoteca (art. 1857).....	362
	C) La enajenación de las cosas objeto de las garantías como forma de realización de éstas.....	363
	D) La indivisibilidad de la prenda y de la hipoteca.....	363
	E) Las obligaciones garantizadas.....	364
	F) La promesa de constituir prenda o hipoteca	364
	Bibliografía	364

CAPÍTULO XIX EL DERECHO REAL DE PRENDA

I.	LA PRENDA COMÚN.....	367
	1. Concepto y definición del derecho real de prenda	367
	2. Los requisitos para la existencia del derecho real de prenda	367
	3. El negocio constitutivo de la prenda.....	368
	4. Los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de prenda	369
	5. La prórroga de la retención por el deudor prendario.....	369
	6. El deber de conservación y el parámetro de la diligencia	371
	7. La posesión de la cosa pignorada y las facultades del deudor....	372
	8. La defensa de la posesión y de la titularidad de la prenda.....	372
	9. La facultad de realización del valor y los procedimientos judiciales.....	372
II.	LA PRENDA DE CRÉDITOS	373
	10. Concepto y función	373
III.	LA PRENDA DE DERECHOS	376
	11. Consideraciones generales.....	376
IV.	LA LLAMADA PRENDA IRREGULAR.....	376
	12. Sus problemas.....	376
	13. La referencia a los Montes de Piedad	377
	Bibliografía	377

CAPÍTULO XX

EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

I.	LA HIPOTECA INMOBILIARIA.....	379
	1. Introducción y antecedentes históricos de la figura	379
	2. Las características del derecho real de hipoteca	380
	3. El problema de la relación entre Registro e hipoteca como punto central de la configuración de la figura analizada	382
II.	LAS CLASES DE HIPOTECAS	383
	4. La tipificación y las clasificaciones	383
	5. El objeto de la hipoteca: los bienes que pueden ser hipotecados	385
III.	LA ESTRUCTURA DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA.....	391
	6. Los bienes que no se pueden hipotecar	391
	7. La extensión objetiva de la hipoteca	391
	8. La extensión objetiva de la hipoteca y la autonomía privada.....	392
	9. La extensión legal de la hipoteca	393
	10. La extensión objetiva de la hipoteca y el momento de la introducción de los factores de modificación.....	394
	11. La extensión convencional de la hipoteca.....	395
	12. La extensión de la hipoteca a los frutos de la cosa hipotecada..	397
	13. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.....	398
	14. La extensión objetiva de la hipoteca y el tercer poseedor del bien hipotecado	398
IV.	LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.....	399
	15. La obligación garantizada con la hipoteca	399
	16. Las vicisitudes de la obligación garantizada y el derecho real de hipoteca: partes y terceros	400
	17. El problema de la enajenación de la finca hipotecada y la subrogación del adquirente	401
V.	LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	402
	18. Indicaciones generales	402
	19. La no alteración de la responsabilidad personal del art. 1911 CC.....	402
	20. La hipoteca de responsabilidad limitada	403
VI.	HIPOTECA E INTERESES	403
	21. La hipoteca y los intereses de la obligación garantizada	403
	22. Garantía hipotecaria de los intereses de la obligación asegurada y posibilidad de pacto en contrario.....	406
	23. El devengo y la exigibilidad de los intereses: su problemática...	406
	24. Garantía hipotecaria e intereses de demora.....	408
	25. El tercero protegido en el art. 114 de la Ley Hipotecaria	410

	<u>Página</u>
26. El cómputo del plazo de dos anualidades.....	411
27. Limitación de intereses y procedimiento de ejecución	412
VII. LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.....	414
28. Indicaciones generales	414
29. Algunas consideraciones sobre el negocio jurídico constitutivo de la hipoteca voluntaria.....	415
30. La llamada constitución unilateral de la hipoteca	418
31. La constitución de la hipoteca legal.....	419
VIII. LOS SUJETOS DE LAS RELACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DE LA HIPOTECA	420
32. Las cuestiones implicadas	420
33. La hipoteca del no deudor	420
34. La figura del tercer poseedor de los bienes hipotecados	421
35. La llamada pluralidad subjetiva en la hipoteca	421
36. La pluralidad objetiva en la hipoteca y la exigencia de distribución de la responsabilidad hipotecaria	422
IX. LA CAUSA DE LA HIPOTECA	423
37. Generalidades.....	423
38. Onerosidad y gratuidad en la constitución de hipoteca.....	424
X. EL CONTENIDO EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA	425
39. Disposiciones de alcance jurídico obligatorio y de alcance jurídico real.....	425
40. Las cláusulas de vencimiento anticipado en las hipotecas.....	425
41. La reforma del art. 12 LH operada por la Ley 41/2007, en relación con la calificación de las llamadas cláusulas financieras	435
XI. LAS VICISITUDES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA	436
42. Indicaciones generales.....	436
43. La cesión o enajenación del crédito hipotecario	436
44. Los subrogados en la deuda.....	437
45. Vicisitudes de la obligación garantizada. Su influencia en el crédito hipotecario	438
XII. OTRAS CUESTIONES	439
46. La obligación de asesoramiento de los notarios autorizantes de las escrituras	439
47. La constitución testamentaria de la hipoteca	439
Bibliografía	440

CAPÍTULO XXI

LOS TIPOS DE HIPOTECA

I. HIPOTECAS VOLUNTARIAS E HIPOTECAS LEGALES COMO SUMMA DIVISIO.....	445
---	------------

	<u>Página</u>
II. LAS HIPOTECAS LEGALES	445
1. La hipoteca dotal.....	445
2. La hipoteca por bienes reservables	446
3. La hipoteca por los bienes de los que están bajo la patria potestad.....	446
4. La hipoteca por razón de tutela	446
5. La hipoteca sobre los bienes de los que contraten con el Estado, las provincias y los pueblos	447
6. El derecho de hipoteca del Estado sobre los bienes de los contribuyentes.....	447
7. El derecho de hipoteca legal de los aseguradores de los bienes asegurados.....	447
III. LOS TIPOS ESPECIALES DE HIPOTECAS VOLUNTARIAS	448
8. La hipoteca en garantía de obligaciones futuras y en garantía de obligaciones sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias....	448
9. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones transferibles por endoso o título al portador	449
10. La hipoteca de garantía de cuentas corrientes de crédito.....	450
11. La hipoteca en garantía de letra de cambio	452
12. La hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas.....	453
13. La especial cancelación de esta hipoteca.....	454
IV. TIPOS MODERNOS DE HIPOTECAS	454
14. La llamada hipoteca inversa	454
15. La hipoteca flotante	457
16. La hipoteca recargable y la llamada recarga de la hipoteca.....	458
Bibliografía	461

**CAPÍTULO XXII
LA FASE DE SEGURIDAD DE LA HIPOTECA**

I. FASE DE SEGURIDAD.....	463
1. Contenido de las relaciones jurídicas hipotecarias	463
2. La acción de devastación	463
3. Otras medidas conservativas del crédito y de la hipoteca.....	464
4. El rango hipotecario y la defensa del rango	465
5. El rango hipotecario como objeto de negocios jurídicos	465
6. Las vicisitudes de la hipoteca y en especial la subrogación	467
Bibliografía	467

**CAPÍTULO XXIII
EL MERCADO HIPOTECARIO**

1. La llamada titulación de los créditos.....	469
2. La distinción entre bonos y cédulas	470
3. Las participaciones hipotecarias.....	471

4. La condición que deben cumplir los créditos hipotecarios para servir de base a los títulos del mercado hipotecario	471
5. Las limitaciones en las facultades dispositivas de las entidades emisoras.....	471
6. La tasación previa como garantía.....	472
7. La pérdida del valor del bien hipotecado.....	472
8. Las medidas de protección de los tenedores de cédulas y bonos hipotecarios	472
Bibliografía	473

CAPÍTULO XXIV

LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS HIPOTECAS

1. La hipoteca como garantía y como medio de facilitación de los procedimientos ejecutivos.....	475
2. Las medidas para paliar la crisis económica en materia de ejecución hipotecaria y la protección de los deudores.....	476
3. El llamado Código de buenas prácticas bancarias, y las medidas para paliar la crisis económica.....	477
4. Los procedimientos de ejecución hipotecaria y los problemas de constitucionalidad	479
5. El procedimiento judicial de ejecución sobre bienes hipotecados	481
6. El ámbito de aplicación del procedimiento judicial	481
7. La competencia para conocer de los procedimientos	482
8. La demanda ejecutiva y los documentos que se han de acompañar a la misma.....	482
9. El requerimiento de pago	482
10. La expedición de certificación registral del dominio y de las cargas y el sobreseimiento de la ejecución en el caso de inexistencia o cancelación de hipoteca	483
11. La comunicación de la existencia del procedimiento al titular inscrito y a los acreedores posteriores.....	484
12. La administración de los bienes hipotecados.....	484
13. La oposición a la ejecución.....	484
14. Las causas de oposición a la ejecución.....	485
15. Las tercerías de dominio.....	486
16. Suspensión de la ejecución por prejudicialidad.....	486
17. La subasta de los bienes ejecutados.....	486
18. Destino de las sumas obtenidas: pago del crédito hipotecario y aplicación de los sobrantes	487
19. La regla sobre el destino del remate cuando el propietario del bien a ejecutar fuera el propio deudor.....	488
Bibliografía	489

CAPÍTULO XXV

LA HIPOTECA MOBILIARIA (I)

1. La estrechez del marco tradicional de las garantías reales y la conveniencia jurídico-política de la ampliación.....	491
---	-----

2.	La creación de las nuevas figuras y la nueva división de los bienes conformados como objeto de garantía	492
3.	El régimen general de las hipotecas mobiliarias y de las prendas sin desplazamiento de la posesión.....	492
4.	La llamada extensión objetiva de la hipoteca.....	494
5.	La cesión de los créditos dados en garantía	494
6.	La obligación garantizada mediante hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de posesión	495
7.	La enajenación de los bienes hipotecados o dados en prenda ..	495
8.	La preferencia de los acreedores hipotecarios y pignoraticios ..	496
9.	El vencimiento anticipado de la obligación garantizada	497
10.	La prescripción de las acciones.....	497
11.	La aplicación supletoria de la Ley Hipotecaria	498
	Bibliografía	498

**CAPÍTULO XXVI
LA HIPOTECA MOBILIARIA (II)**

I.	CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PRINCIPIOS RECTORES.....	501
1.	La hipoteca mobiliaria: su concepto	501
2.	Los bienes susceptibles de ser objeto de hipoteca mobiliaria	501
3.	Los principios rectores del régimen jurídico de la hipoteca mobiliaria: el contenido de la escritura notarial de constitución....	502
4.	Hipoteca mobiliaria con pluralidad de objetos.....	502
5.	La conservación de los bienes hipotecados y la especial acción de devastación.....	503
II.	LA HIPOTECA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL.....	503
6.	Su concepto	503
7.	La extensión objetiva de la hipoteca de establecimiento mercantil.....	504
8.	Hipoteca mobiliaria y derechos arrendaticios.....	507
9.	La hipoteca mobiliaria y el objeto de la adjudicación	508
10.	La constitución de la hipoteca de establecimiento mercantil....	508
11.	La extinción de la hipoteca de establecimiento mercantil y la facultad del acreedor de dar por vencida la obligación.....	509
III.	LA HIPOTECA DE AUTOMÓVILES Y OTROS VEHÍCULOS DE MOTOR, TRANVÍAS Y VAGONES DE FERROCARRIL.....	511
12.	Su concepto	511
13.	La escritura de constitución de esta hipoteca	511
14.	El deber de asegurar los vehículos hipotecados.....	512
15.	La prohibición de salir del territorio nacional.....	512
16.	La inscripción de la hipoteca del vehículo de motor.....	512
IV.	LA HIPOTECA DE AERONAVES	512
17.	Su regulación y su objeto	512
18.	Las aeronaves en construcción	513

	<u>Página</u>
19. El objeto de la hipoteca y su extensión objetiva.....	513
20. La constitución de la hipoteca: la escritura notarial y su contenido.....	514
21. Las preferencias y prioridades en materia de hipoteca de aeronaves.....	514
V. HIPOTECA DE MAQUINARIA INDUSTRIAL.....	514
22. Regulación.....	514
23. La escritura de hipoteca y su inscripción.....	515
24. La obligación de conservación de los bienes hipotecados.....	515
VI. LA HIPOTECA DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y PROPIEDAD INDUSTRIAL.....	516
25. Concepto.....	516
26. La extensión de la hipoteca y sus accesorios.....	517
27. La escritura de constitución y su contenido: la inscripción.....	517
28. Las prohibiciones de renunciar y de ceder.....	518
29. La atribución de la facultad de cobro del importe de los derechos al acreedor hipotecario.....	518
30. Las medidas defensivas del acreedor frente a la posible decadencia de los derechos o empeoramiento de los mismos.....	519
31. El vencimiento anticipado de la obligación hipotecaria.....	519
32. La efectividad de los créditos garantizados y los procedimientos judiciales de ejecución.....	519
Bibliografía.....	520

CAPÍTULO XXVII

LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE POSESIÓN

1. Concepto.....	521
2. El aseguramiento de la identificación del acreedor.....	522
3. Los bienes sobre los que se puede constituir prenda sin desplazamiento.....	522
4. Los bienes sobre los que no puede constituirse prenda sin desplazamiento.....	523
5. La constitución de la prenda sin desplazamiento de posesión: el título constitutivo y la inscripción.....	524
6. El contenido general de los derechos determinantes de la prenda sin desplazamiento: el debatido problema de la <i>reipersecutoriedad</i>	524
7. La llamada «prenda agrícola»: los precedentes históricos de esta figura.....	525
8. La relación jurídica entre el acreedor y el constituyente en la prenda sin desplazamiento.....	527
9. Las reglas sobre gastos y expensas.....	527
10. La regla especial sobre el abandono de los bienes pignorados..	527
11. La enajenación de los bienes pignorados.....	528
12. Las normas especiales sobre prelación.....	528
Bibliografía.....	528

CAPÍTULO XXVIII EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

1. La aparición del llamado Registro de bienes muebles.....	531
2. La organización del Registro	532
3. Los contratos y operaciones inscribibles en el Registro.....	532
4. Algunas características y principios rectores del Registro de bienes muebles.....	532
Bibliografía	533

CAPÍTULO XXIX EL DERECHO REAL DE ANTICRESIS

1. Concepto.....	535
2. El problema de la naturaleza jurídica del derecho de anticresis.....	535
3. Los argumentos teóricos utilizados en la discusión	536
4. Las teorías que afirman la naturaleza personalista de la anticresis	536
5. Las teorías que afirman el carácter de derecho real de la anticresis	537
6. El régimen jurídico de la anticresis.....	539
7. La constitución del derecho de anticresis: requisitos subjetivos y objetivos	539
8. La posesión de la finca anticrética	539
9. El acreedor anticrético como titular de la explotación: el pago de cargas y de contribuciones.....	540
10. La prohibición de readquisición del goce de la finca anticrética y la eventual devolución anticipada del goce	540
11. La prohibición de las fórmulas comisorias	541
12. La reclamación procesal del crédito	541
13. El llamado pacto de compensación de frutos e intereses.....	542
14. El derecho de preferencia del acreedor anticrético	542
15. La aplicación al derecho de anticresis de preceptos del régimen jurídico de la prenda y de la hipoteca.....	543
16. Los requisitos de los contratos de anticresis.....	543
17. La llamada «prórroga de la retención»	543
18. Las reglas sobre indivisibilidad	543
19. Las obligaciones garantizadas.....	544
Bibliografía	544