

PEDRO DEL POZO CARRASCOSA

Catedrático de Derecho Civil
Universitat de Barcelona

ANTONI VAQUER ALOY

Catedrático de Derecho Civil
Universitat de Lleida

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

Catedrático de Derecho Civil
Universitat Rovira i Virgili

DERECHO CIVIL DE CATALUÑA. DERECHOS REALES

Sexta edición

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2018

ÍNDICE

	Pág.
PRÓLOGO A LA SEXTA EDICIÓN	7
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN	9
ABREVIATURAS	11

EL DERECHO REAL

CAPÍTULO 1. EL DERECHO REAL

1. EL CONCEPTO DE DERECHO REAL	17
2. LAS OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i>	20
3. EL OBJETO DEL DERECHO REAL	21
4. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES	21
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	23

LA POSESIÓN

CAPÍTULO 2. LA POSESIÓN

1. LA POSESIÓN: CONCEPTO Y NATURALEZA	27
1.1. La posesión es un hecho, no un derecho	28
1.2. La posesión es un mecanismo de publicidad de un derecho	28
1.3. El objeto de la posesión: cosas y derechos	29
1.4. «Por medio de otra persona»	29
2. POSESIÓN Y DETENTACIÓN	29
3. LAS CLASES DE POSESIÓN	32
3.1. En relación con el derecho a poseer: posesión de buena fe y de mala fe	32
3.2. En relación con el ejercicio de la posesión: por uno mismo o por medio de otra persona.....	33
4. CONFIGURACIÓN JURÍDICA. LOS TRES PUNTOS DE VISTA SOBRE LA POSESIÓN	34
4.1. El contenido de la posesión	34
4.2. El objeto de la posesión	36
4.2.1. Las cosas y los derechos	36
4.2.2. Derechos posesorios y no posesorios.....	37
4.3. El «concepto posesorio»	38
4.3.1. La noción de concepto posesorio.....	38
4.3.2. La pluralidad de conceptos posesorios sobre una misma cosa	39
4.3.3. La posesión interina, en el caso de conceptos posesorios incompatibles ...	39
4.3.4. La fijación y el cambio de concepto posesorio	40
5. LA ADQUISICIÓN, LA CONSERVACIÓN Y LA PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	41

	Pág.
5.1. La adquisición de la posesión	41
5.1.1. La capacidad del adquirente	41
5.1.2. Las modalidades adquisitivas	42
5.2. La conservación de la posesión. Los actos tolerados, clandestinos y sin continuidad ..	45
5.3. La continuidad en la posesión	46
5.4. La pérdida de la posesión	47
6. LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA POSESIÓN	48
6.1. La presunción de titularidad	48
6.2. La adquisición de buena fe de bienes muebles	49
6.2.1. Planteamiento	49
6.2.2. Deber de información	50
6.2.3. Excepciones: supuestos de reivindicabilidad	50
6.3. La protección de la posesión	52
6.3.1. Planteamiento	52
6.3.2. La tutela sumaria de la posesión	52
6.3.3. La acción publiciana	53
7. LA LIQUIDACIÓN DE LA SITUACIÓN POSESORIA	53
7.1. Frutos	54
7.2. Gastos	54
7.3. Deterioro o pérdida	56
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	56

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO 3. LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. EL TÍTULO ADQUISITIVO	59
2. LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES POSESORIOS	62
3. LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES NO POSESORIOS	63
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	63

CAPÍTULO 4. LA TRADICIÓN

1. CONCEPTO DE TRADICIÓN	65
2. MODALIDADES DE TRADICIÓN	66
3. CAUSA DE LA TRADICIÓN	68
4. REQUISITOS PERSONALES DE LA EFICACIA REAL DE LA TRADICIÓN	69
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	70

CAPÍTULO 5. LA DONACIÓN

1. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA DONACIÓN	71
2. EL ACTO DISPOSITIVO DE DONACIÓN	72
2.1. La estructura unilateral de la donación	72
2.2. Capacidad de donante y donatario	73
2.3. El objeto de la donación	73
2.4. La validez de la donación: requisitos de forma	74
2.5. Las limitaciones al efecto dispositivo	75
2.5.1. Donaciones condicionales y a término	75
2.5.2. La donación con cláusula de reversión	76
2.5.3. La donación con reserva de la facultad de disponer	78
3. LA CAUSA GRATUITA	78
3.1. Las modalidades de la causa gratuita y la libertad de configuración negocial	79
3.1.1. La donación modal	79
3.1.2. La donación remuneratoria	80

	Pág.
3.1.3. Las donaciones de carácter benéfico.....	80
3.1.4. Las donaciones indirectas o <i>negotium mixtum cum donatione</i>	81
3.1.5. Las liberalidades de uso.....	81
3.2. Los efectos legales derivados de la causa gratuita.....	82
3.2.1. La exclusión de la garantía de conformidad.....	82
3.2.2. La inoponibilidad de la donación a los acreedores del donante.....	82
3.2.3. Las causas legales de revocación de las donaciones.....	83
3.2.4. La inoficiosidad de las donaciones.....	85
4. EL TÍTULO LUCRATIVO.....	86
4.1. Los requisitos de eficacia de la donación.....	86
4.1.1. La aceptación del donatario.....	86
4.1.2. No necesidad de tradición.....	87
4.2. Pluralidad de donatarios y acrecimiento.....	87
4.3. El momento de la eficacia de la donación: las donaciones <i>mortis causa</i>	87
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	88

CAPÍTULO 6. LA USUCAPIÓN

1. EL CONCEPTO DE USUCAPIÓN.....	89
2. EL ÁMBITO DE LA USUCAPIÓN.....	91
2.1. La extensión y el contenido del derecho objeto de la usucapión.....	91
2.2. La usucapión del modo de ejercicio de un derecho.....	91
2.3. La usucapión liberatoria.....	92
3. LOS SUJETOS DE LA USUCAPIÓN.....	93
4. LA POSESIÓN PARA USUCAPIR.....	93
4.1. La posesión como presupuesto de la usucapión.....	93
4.2. Los requisitos de la posesión para usucapir.....	94
4.3. La interrupción de la posesión para usucapir.....	95
4.4. La suspensión de la posesión para usucapir.....	97
5. LOS PLAZOS DE LA USUCAPIÓN.....	99
6. LA DINÁMICA DE LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR: SU ALEGACIÓN Y RENUNCIA.....	100
6.1. La alegación de la usucapión.....	100
6.2. La renuncia a la usucapión.....	101
7. LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	101
7.1. La usucapión <i>secundum tabulas</i>	102
7.2. La usucapión <i>contra tabulas</i>	103
8. DERECHO TRANSITORIO.....	104
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	105

CAPÍTULO 7. LA EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. LA EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES: CAUSAS.....	107
2. CAUSAS DE EXTINCIÓN QUE AFECTAN AL OBJETO.....	108
2.1. La pérdida de la cosa.....	108
2.1.1. La pérdida total.....	108
2.1.2. La pérdida parcial.....	109
2.2. La extracomercialidad de la cosa y la expropiación forzosa.....	109
3. CAUSAS DE EXTINCIÓN QUE AFECTAN AL DERECHO.....	109
3.1. Causas previstas en el título de constitución del derecho. La condición y el término.....	109
3.2. La renuncia al derecho y el abandono de la cosa.....	109
3.3. La consolidación.....	111
3.4. La redención.....	111

	Pág.
3.5. El ejercicio del derecho	112
3.6. La adquisición originaria del derecho por otra persona	112
3.7. El no uso	112
4. LA ACCIÓN REAL Y SU EXTINCIÓN.....	113
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	114

EL DERECHO DE PROPIEDAD

CAPÍTULO 8. EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. CONCEPTO.....	117
1.1. El art. 541-1 CCCat	117
1.2. El art. 33 de la Constitución española	118
1.3. Un concepto actual de propiedad.....	120
1.4. La libertad del dominio.....	122
2. EL OBJETO DEL DOMINIO.....	122
3. LÍMITES Y LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	124
3.1. Límites y limitaciones	124
3.2. Límites al derecho de propiedad.....	124
3.2.1. Límites en interés público.....	124
3.2.2. Límites en interés privado: las relaciones de vecindad.....	126
3.3. Limitaciones al derecho de propiedad	134
3.3.1. Los derechos reales limitados	134
3.3.2. Las prohibiciones de disponer	135
4. LA EXPANSIVIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD: LA ACCESIÓN.....	136
4.1. Concepto	136
4.2. La accesión inmobiliaria.....	137
4.2.1. La no automaticidad de la accesión	137
4.2.2. La plantación en suelo ajeno.....	139
4.2.3. La edificación en suelo ajeno.....	139
4.3. La accesión mobiliaria.....	144
5. LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD	144
5.1. La acción reivindicatoria	145
5.2. La acción declarativa del dominio.....	146
5.3. La acción negatoria.....	147
5.4. El cierre de fincas	150
5.5. El deslinde y el amojonamiento de fincas	150
6. LOS TÍTULOS ADQUISITIVOS EXCLUSIVOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	152
6.1. La ocupación.....	152
6.2. El tesoro.....	153
6.3. El hallazgo	153
7. LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: EL ABANDONO.....	154
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	155

CAPÍTULO 9. LA PROPIEDAD TEMPORAL

1. INTRODUCCIÓN. PROPIEDAD TEMPORAL Y OTRAS SITUACIONES DE TEMPORALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD	157
2. NATURALEZA JURÍDICA	158
2.1. Presentación.....	158
2.2. Naturaleza del derecho del propietario temporal.....	158
2.3. Naturaleza del derecho del titular sucesivo	159
3. RAZÓN DE SER DE LA INSTITUCIÓN. VENTAJAS E INCONVENIENTES	159
4. RÉGIMEN JURÍDICO	160

	Pág.
5. OBJETO.....	161
6. CONSTITUCIÓN.....	161
6.1. Contitución y transmisión de la propiedad temporal.....	161
6.2. Formas de contitución: cesión, reserva y división.....	162
6.3. Títulos constitutivos.....	162
6.4. Requisitos del título constitutivo. La duración de la propiedad temporal.....	163
6.5. Inscripción.....	164
7. CONTENIDO.....	164
7.1. Facultades del propietario temporal.....	164
7.2. Obligaciones del propietario temporal.....	166
7.3. Facultades y obligaciones del titular sucesivo.....	166
8. EXTINCIÓN.....	167
8.1. Causas de extinción y efectos particulares.....	167
8.2. Efectos generales de la extinción: adquisición de la propiedad por el titular sucesivo y liquidación.....	169
8.2.1. La adquisición automática de la propiedad por el titular sucesivo.....	169
8.2.2. La toma de posesión.....	169
8.2.3. La responsabilidad del propietario temporal.....	169
8.2.4. Frutos, gastos y mejoras.....	170
8.2.5. Protección de los terceros en caso de extinción voluntaria de la propiedad temporal.....	170
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	170

**CAPÍTULO 10. REGÍMENES ESPECIALES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA**

1. INTRODUCCIÓN.....	171
2. LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	171
2.1. El suelo urbano.....	171
2.2. La propiedad rústica.....	173
3. LA PROPIEDAD FORESTAL.....	176
4. LA PROPIEDAD DE LAS MINAS.....	178
5. LA PROPIEDAD DE LAS AGUAS.....	179
5.1. El carácter de dominio público de las aguas terrestres.....	179
5.2. El aprovechamiento de las aguas públicas.....	180
5.2.1. Aprovechamientos comunes.....	180
5.2.2. Aprovechamientos privativos.....	180
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	181

**CAPÍTULO 11. LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Y LA PROPIEDAD INDUSTRIAL**

1. INTRODUCCIÓN.....	183
2. LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	183
2.1. Presentación.....	183
2.1.1. Régimen jurídico.....	183
2.1.2. Contenido: derecho moral, derecho de autor.....	185
2.2. Sujetos de la propiedad intelectual.....	185
2.2.1. El autor o autores de la obra.....	185
2.2.2. Las entidades de gestión colectiva de derechos de propiedad intelectual ..	187
2.3. El objeto de la propiedad intelectual.....	188
2.3.1. Las obras originales.....	188
2.3.2. Las obras derivadas.....	189
2.3.3. Obras excluidas del derecho de autor.....	190

	Pág.
2.4. El contenido del derecho de autor	190
2.4.1. El derecho moral de autor	190
2.4.2. El contenido patrimonial del derecho de autor	192
2.5. La transmisión de los derechos de propiedad intelectual	208
2.5.1. La cesión <i>inter vivos</i> de derechos	209
2.5.2. El contrato de edición	212
2.5.3. El contrato de representación teatral y de ejecución musical	214
2.5.4. Contratos de explotación de obras cinematográficas y demás obras audio- visuales.....	214
2.6. Otros derechos de propiedad intelectual.....	215
2.7. El Registro de la Propiedad Intelectual. El <i>copyright</i>	215
2.8. El <i>copyleft</i> y las licencias <i>creative commons</i>	216
3. LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	217
3.1. Introducción.....	217
3.2. Las creaciones industriales	217
3.2.1. Las patentes de invención	217
3.2.2. Los modelos de utilidad	220
3.2.3. El diseño industrial	221
3.3. Los signos distintivos de la empresa	222
3.3.1. Las marcas	222
3.3.2. El nombre comercial	227
3.3.3. El rótulo del establecimiento	228
3.3.4. Las denominaciones de origen.....	228
3.4. Los nombres de dominio en Internet	228
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	229
CAPÍTULO 12. LA COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA	
1. INTRODUCCIÓN, COMUNIDAD Y COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA	231
2. LA COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA.....	233
2.1. Concepto y naturaleza	233
2.2. Constitución	234
2.3. Régimen jurídico	235
2.4. Facultades de los cotitulares respecto a su derecho en la comunidad	236
2.4.1. La enajenación de la cuota y los derechos de adquisición preferente de los cotitulares.....	236
2.4.2. Gravamen de la cuota	239
2.4.3. La renuncia a la cuota y el acrecimiento a favor del resto de cotitulares ...	239
2.5. Derechos y deberes de los cotitulares sobre el objeto de la comunidad.....	240
2.5.1. Uso de la cosa común	240
2.5.2. Disfrute	241
2.5.3. Imposibilidad de modificar la cosa común	242
2.5.4. Participación en los gastos	242
2.5.5. Administración y régimen de adopción de acuerdos	243
2.6. Eficacia frente a terceros de los acuerdos de los comuneros	245
2.7. La extinción de la comunidad. Sus causas	245
2.8. La división de la cosa común	248
2.8.1. Presentación	248
2.8.2. La indivisión	248
2.8.3. El procedimiento para llevar a cabo la división.....	250
2.8.4. Reglas para llevar a cabo la división	251
2.8.5. Efectos de la división	254
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	255

CAPÍTULO 13. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. INTRODUCCIÓN	257
1.1. Régimen jurídico	257
1.2. Normas de derecho transitorio.....	258
2. Disposiciones generales a todas las modalidades de propiedad horizontal	259
2.1. Concepto y características de la propiedad horizontal	259
2.2. La cuota de participación.....	260
2.2.1. Funciones	261
2.2.2. Fijación de la cuota	262
2.2.3. Criterios de determinación	262
2.3. El objeto de la propiedad horizontal.....	262
2.4. La falta de personalidad jurídica de la comunidad.....	263
2.5. La obligación esencial de los propietarios: la contribución a los gastos comunes y al fondo de reserva, y las medidas para asegurar su cumplimiento	265
2.5.1. La obligación de contribución a los gastos comunes y al fondo de reserva...	265
2.5.2. Medidas para asegurar el cumplimiento de la obligación de contribución a los gastos comunes y al fondo de reserva	267
2.6. La constitución de la propiedad horizontal.....	271
2.6.1. Requisitos.....	271
2.6.2. Legitimación para establecer el régimen de propiedad horizontal	272
2.6.3. Contenido del título constitutivo.....	275
2.6.4. Los estatutos y el reglamento de régimen interior	276
2.7. Modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.....	278
2.8. La extinción del régimen de propiedad horizontal	280
2.9. El gobierno de la comunidad	280
2.9.1. Órganos unipersonales de gobierno	281
2.9.2. La junta de propietarios	284
3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL SIMPLE	296
3.1. Los elementos privativos	296
3.1.1. Concepto	296
3.1.2. Los elementos privativos de beneficio común	297
3.1.3. Los anexos	298
3.1.4. Derechos, obligaciones y limitaciones del titular respecto a los elementos privativos	299
3.2. Los elementos comunes.....	308
3.2.1. Concepto y clases. Los elementos comunes de uso exclusivo	308
3.2.2. Derechos y limitaciones respecto a los elementos comunes.....	309
3.2.3. Obligaciones respecto a los elementos comunes	309
3.2.4. Pago de los gastos comunes.....	309
3.3. Responsabilidad de la comunidad	310
4. LA PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS.....	311
4.1. Concepto y características	311
4.2. Constitución.....	312
4.3. Extinción.....	313
5. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA	314
5.1. Configuración	314
5.2. Constitución.....	314
5.3. Régimen jurídico y de gobierno	315
6. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LOS GARAJES Y LOS TRASTEROS.....	315
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	316

CAPÍTULO 14. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS

1. INTRODUCCIÓN	319
2. LA COMUNIDAD ESPECIAL POR TURNOS	320
2.1. La caracterización de la comunidad especial por turnos: el turno como elemento definitorio.....	321
2.2. El objeto de la comunidad especial por turnos	323
2.3. La constitución del régimen de comunidad especial por turnos.....	323
2.4. Derechos y obligaciones de los titulares de los turnos	325
2.4.1. Derechos	325
2.4.2. Obligaciones	326
2.5. Extinción del régimen de comunidad especial por turnos	327
3. OTRAS FORMAS DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS	328
4. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES DE USO TU- RÍSTICO	328
4.1. El ámbito de aplicación de la LDAT.....	329
4.2. Naturaleza jurídica y configuración del derecho de aprovechamiento por turnos ...	330
4.3. La constitución del régimen de aprovechamiento por turnos.....	331
4.4. Promoción del derecho de aprovechamiento por turnos y formalización del contrato .	331
4.5. El derecho de desistimiento.....	332
4.6. Derechos y obligaciones del titular de un derecho de aprovechamiento por turnos	334
4.6.1. Derechos	334
4.6.2. Obligaciones	335
4.7. Extinción del Derecho de aprovechamiento por turnos.....	336
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	336

CAPÍTULO 15. LA COMUNIDAD ESPECIAL DE MEDIANERÍA

1. INTRODUCCIÓN	337
2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA SITUACIÓN DE MEDIA- NERÍA	338
2.1. La medianería de vallado.....	338
2.2. La medianería de carga.....	340
3. LA NATURALEZA DE LA SITUACIÓN CREADA: LA COMUNIDAD ESPECIAL DE MEDIANERÍA	342
4. LA APLICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA «COMUNIDAD ESPECIAL DE MEDIANERÍA» A LOS ELEMENTOS DE APROVECHAMIENTO COMÚN A VARIAS FINCAS.....	343
5. LA MEDIANERÍA HORIZONTAL.....	345
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	345

CAPÍTULO 16. LA PROPIEDAD COMPARTIDA

1. INTRODUCCIÓN	347
1.1. Concepto	347
1.2. Razón de ser.....	347
1.3. Ventajas e inconvenientes	348
2. NATURALEZA JURÍDICA	349
3. RÉGIMEN LEGAL	350
4. OBJETO.....	351
5. CONSTITUCIÓN	351
5.1. Legitimación	351
5.2. El título constitutivo	352
5.3. Circunstancias que debe contener el título constitutivo	352
5.4. Inscripción	354
6. CONTENIDO	355

	Pág.
6.1. Facultades del propietario material.....	355
6.2. Obligaciones del propietario material.....	357
6.3. Facultades del propietario formal.....	358
6.4. Obligaciones del propietario formal.....	359
6.5. Derecho de tanteo y retracto.....	359
7. EXTINCIÓN.....	360
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	362

LOS DERECHOS REALES LIMITADOS

CAPÍTULO 17. EL DERECHO DE SUPERFICIE

1. INTRODUCCIÓN. EL DERECHO DE SUPERFICIE COMO EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i>	365
2. SU REGULACIÓN LEGAL.....	366
3. CONFIGURACIÓN Y ALCANCE DEL DERECHO.....	367
3.1. Concepto.....	367
3.2. Alcance del derecho: la utilidad del suelo.....	368
4. CLASES DE DERECHOS DE SUPERFICIE.....	370
5. LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	371
6. CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE: LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD.....	373
6.1. Facultades y obligaciones del superficiario.....	373
6.1.1. Régimen general.....	373
6.1.2. Derecho de superficie sobre una nueva construcción o plantación.....	375
6.2. Facultades del propietario del suelo.....	375
7. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	376
7.1. Las causas de extinción.....	376
7.2. Las consecuencias de la extinción: la reversión.....	377
8. EL DERECHO DE SUPERFICIE COMO MECANISMO PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.....	378
9. LA <i>RABASSA MORTA</i>	378
9.1. La acreditación de la existencia de la <i>rabassa morta</i>	378
9.2. El régimen de las <i>rabassas mortas</i> constituidas antes de la entrada en vigor de la LSSDA.....	379
9.3. El régimen jurídico de las <i>rabassas mortas</i> constituidas a partir de la entrada en vigor de la LSSDA.....	380
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	380

CAPÍTULO 18. EL DERECHO DE USUFRUCTO

1. INTRODUCCIÓN. LA REGULACIÓN LEGAL DEL DERECHO DE USUFRUCTO ...	381
1.1. Régimen jurídico.....	382
1.2. Derecho transitorio.....	383
2. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE USUFRUCTO.....	383
3. LA CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO.....	385
3.1. Los títulos constitutivos del usufructo.....	385
3.2. Sujetos. Usufructo simultáneo y usufructo sucesivo.....	386
3.3. El acrecimiento en el usufructo.....	387
4. EL OBJETO DEL USUFRUCTO.....	388
5. LAS RELACIONES ENTRE EL NUDO PROPIETARIO Y EL USUFRUCTUARIO.....	389
5.1. Las obligaciones del usufructuario antes de tomar posesión de los bienes.....	389
5.2. Derechos y obligaciones del nudo propietario y del usufructuario durante la vigencia del usufructo.....	390
5.2.1. Derechos del usufructuario.....	390

	Pág.
5.2.2. El derecho de adquisición preferente del nudo propietario en el caso de disposición del derecho de usufructo	393
5.2.3. Obligaciones del usufructuario	395
5.2.4. Derechos del nudo propietario	398
5.2.5. Obligaciones del nudo propietario	398
6. LOS REGÍMENES ESPECIALES DEL USUFRUCTO	399
6.1. El usufructo con facultad de disposición	399
6.1.1. Concepto	399
6.1.2. Supuestos y requisitos para la procedencia de la facultad de disposición por el usufructuario	400
6.1.3. El destino de la contraprestación obtenida	402
6.2. Usufructos especiales por razón del objeto sobre el que recaen.....	402
6.2.1. El usufructo sobre bienes consumibles o cuasiusufructo.....	403
6.2.2. El usufructo de bienes deteriorables	403
6.2.3. El usufructo de dinero	404
6.2.4. El usufructo de participaciones en fondos de inversión	405
6.2.5. Usufructo de cuota de un bien en comunidad	407
6.2.6. Usufructo de bosques y plantas	407
7. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO	409
7.1. Las causas de extinción	409
7.2. Los efectos de la extinción del usufructo	410
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	410
CAPÍTULO 19. EL DERECHO DE USO Y EL DERECHO DE HABITACIÓN	
1. CONCEPTO.....	413
2. RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE DERECHO TRANSITORIO.....	414
3. CONSTITUCIÓN	415
3.1. Títulos constitutivos	415
3.2. Titulares y beneficiarios. La duración del derecho	415
3.3. Transmisibilidad	416
4. EL DERECHO DE USO.....	417
4.1. Contenido del derecho de uso.....	417
4.1.1. Facultades del usuario.....	417
4.1.2. Obligaciones del usuario.....	419
4.2. Modalidades de uso en función del objeto sobre el que recae.....	419
4.2.1. Derecho de uso de una vivienda	419
4.2.2. Derechos de uso sobre bienes fructíferos	421
5. EL DERECHO DE HABITACIÓN	423
5.1. Concepto y características	423
5.2. Contenido.....	424
6. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y DE HABITACIÓN	424
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	425
CAPÍTULO 20. LAS SERVIDUMBRES	
1. ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE	427
1.1. Concepto	427
1.2. Ámbito del derecho real de servidumbre.....	428
2. LA CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	429
2.1. Las servidumbres sólo se constituyen por título.....	429
2.2. No necesidad de tradición.....	430
2.3. La constancia registral de las servidumbres	430
2.4. Personas legitimadas para constituir la servidumbre.....	431

	Pág.
2.5. Servidumbres constituidas bajo condición y a término	432
2.6. La no adquisición de la servidumbre por usucapión	433
3. LA SERVIDUMBRE SOBRE FINCA PROPIA	434
3.1. Concepto y configuración jurídica	434
3.2. La servidumbre sobre finca propia publicada únicamente por signo aparente	435
3.3. La servidumbre sobre finca propia con carácter sobrevenido	435
4. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE	436
4.1. El contenido general del derecho de servidumbre	436
4.1.1. Utilidad inseparable de la finca dominante	437
4.1.2. Indemnización	437
4.1.3. Armonización de intereses	438
4.1.4. Servidumbres recíprocas	439
4.2. Contenido de las servidumbres de luces y de vistas	439
4.3. El contenido accesorio de la servidumbre	440
5. LAS SERVIDUMBRES FORZOSAS	441
5.1. Concepto	441
5.2. La indemnización	442
5.2.1. Principio general: la indemnización por el establecimiento de la servidumbre forzosa	442
5.2.2. No indemnización en el caso de falta sobrevenida de salida a la vía pública, de conexión a una red general o de acceso al agua	443
5.3. La servidumbre de paso	444
5.4. Servidumbre de acceso a una red general	445
5.5. Servidumbre de acueducto	445
6. LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	447
6.1. Las causas de extinción de las servidumbres	447
6.1.1. Planteamiento	447
6.1.2. Causas de extinción contempladas específicamente en el art. 566-11.1	448
6.2. La extinción y el restablecimiento de las servidumbres forzosas	450
7. MODIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE	451
7.1. Modificaciones que afectan a la finca dominante	451
7.1.1. División y segregación	451
7.1.2. Agregación y agrupación	452
7.2. Modificaciones que afectan a la finca sirviente	452
8. LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE	453
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	454

CAPÍTULO 21. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL

1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL	455
2. LA CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL	457
3. PLAZO	457
4. REDENCIÓN	458
5. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	459
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	459

CAPÍTULO 22. LOS DERECHOS DE CENSO

1. EL CENSO. PRESENTACIÓN DE LA FIGURA	461
2. DISPOSICIONES GENERALES	462
2.1. La tipificación real del censo como carga inmobiliaria de una pensión periódica	462
2.2. La constitución del censo	464

	Pág.
2.3. La pensión.....	465
2.3.1. Características	465
2.3.2. Pago de la pensión	465
2.3.3. Inexigibilidad de la pensión	466
2.4. La extinción del censo	467
2.4.1. Extinción del censo por causas generales de extinción de los derechos reales	467
2.4.2. La redención	468
2.4.3. Extinción del censo por la falta de ejercicio de las pretensiones del censalista durante un plazo de diez años	469
3. EL CENSO ENFITÉUTICO.....	470
3.1. Concepto	470
3.2. El laudemio.....	470
3.3. La fadiga	471
4. EL CENSO VITALICIO.....	473
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	475

CAPÍTULO 23. EL DERECHO DE VUELO

1. INTRODUCCIÓN	477
2. RÉGIMEN JURÍDICO.....	478
3. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	479
4. DERECHO DE VUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL	481
5. CONSTITUCIÓN	482
5.1. Legitimación	482
5.2. El objeto gravado. Especial referencia al «solar edificable»	482
5.2.1. El edificio	483
5.2.2. El «solar edificable».....	483
5.3. El título constitutivo	484
6. CONTENIDO	486
6.1. Facultades del titular del derecho de vuelo	486
6.2. El título adquisitivo	487
7. LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE VUELO	487
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	489

CAPÍTULO 24. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN

1. INTRODUCCIÓN	491
1.1. Presentación	491
1.2. Regulación legal	492
1.3. Tipología	493
2. EL DERECHO DE OPCIÓN.....	494
2.1. Presentación: derecho de opción y derecho de redimir	494
2.2. Concepto	494
2.3. Naturaleza	495
2.4. Constitución	497
2.4.1. La capacidad de las partes	497
2.4.2. El objeto	498
2.4.3. Requisitos formales.....	498
2.5. El contenido del derecho de opción: derechos y obligaciones del concedente y del optante mientras el ejercicio de la opción está pendiente.....	500
2.5.1. La obligación de conservación de la cosa por parte del concedente	500
2.5.2. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de conservación	502
2.5.3. La transmisibilidad del bien sobre el recae la opción	503

	Pág.
2.5.4. La transmisibilidad del derecho de opción	503
2.6. El ejercicio del derecho de opción	504
2.6.1. Requisitos.....	504
2.6.2. Consecuencias del ejercicio de la opción	505
2.7. La extinción del derecho de opción	508
2.8. Opción y rescisión por lesión	508
2.9. El derecho de redimir en la venta a carta de gracia	510
2.9.1. Presentación: derecho de redimir y derecho de opción	510
2.9.2. Especialidades del derecho de redimir frente al derecho de opción	510
3. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	512
3.1. Concepto	512
3.1.1. Derechos de adquisición preferente voluntarios y legales	512
3.1.2. Derechos de tanteo, de retracto y de adquisición preferente	513
3.2. Constitución	516
3.3. Contenido	517
3.4. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto	517
3.4.1. Presupuestos.....	518
3.4.2. Requisitos específicos para el ejercicio del tanteo	519
3.4.3. Requisitos para el ejercicio del retracto	519
3.4.4. Efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto	520
3.5. Extinción de los derechos de tanteo y retracto	520
4. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGALES	521
4.1. Modalidades.....	521
4.2. Los «derechos de retracto» legales	522
4.2.1. El retracto de colindantes.....	522
4.2.2. La tornería.....	524
4.3. La preferencia entre derechos de adquisición legales	524
4.4. Colisión entre derechos de adquisición voluntarios y legales	525
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	526

**CAPÍTULO 25. LOS DERECHOS REALES
DE GARANTÍA EN GENERAL**

1. GARANTÍA REAL Y GARANTÍA PERSONAL.....	527
2. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA.....	528
2.1. La relación con la obligación. Accesoriedad y garantía	528
2.2. La relación con el objeto	529
2.2.1. La realización del valor del bien (<i>ius distrahendi</i>)	530
2.2.2. La prohibición del pacto comisorio	530
2.2.3. La posesión del bien objeto de la garantía	533
2.2.4. El efecto anticrético	534
3. LAS OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE GARANTÍA	534
4. LOS REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN	535
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	536

CAPÍTULO 26. EL DERECHO DE RETENCIÓN

1. CONCEPTO DEL DERECHO DE RETENCIÓN. SU NATURALEZA REAL	537
2. OBJETO SOBRE EL QUE RECAE EL DERECHO DE RETENCIÓN: BIENES MUEBLES Y BIENES INMUEBLES	538
3. EL SUPUESTO DE HECHO DEL DERECHO DE RETENCIÓN	538
4. LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN	540
4.1. La notificación de la decisión de retener	540
4.2. La oposición a la retención	542

	Pág.
4.3. El caso específico del derecho de retención sobre una finca o un derecho inscrito sobre una finca	542
5. LOS EFECTOS DEL DERECHO DE RETENCIÓN	544
5.1. El efecto esencial del derecho de retención: la no restitución de la cosa	544
5.2. El deber de conservación	546
5.3. Realización del valor de la cosa retenida.....	547
5.3.1. Bienes muebles	547
5.3.2. Bienes inmuebles	548
5.3.3. Destino del importe de la enajenación	549
6. SUSTITUCIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN POR OTRA GARANTÍA.....	549
7. EL DERECHO DE RETENCIÓN DE BIENES MUEBLES DE POCO VALOR.....	550
7.1. Planteamiento	550
7.2. La naturaleza de este derecho de retención	551
7.3. El supuesto de hecho	551
7.4. Constitución	551
7.5. Disposición de la cosa retenida	553
8. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN	554
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	555

CAPÍTULO 27. LA PRENDA

1. CONCEPTO Y MARCO NORMATIVO	557
2. REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN	558
3. OPONIBILIDAD	560
4. OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE SER GARANTIZADAS CON PRENDA	561
5. MODALIDADES DE LA PRENDA SEGÚN LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA	561
5.1. La prenda de máximo	561
5.2. La prenda flotante	562
6. PLURALIDAD DE PRENDAS E INDIVISIBILIDAD	562
6.1. La prohibición de volver a pignorar	562
6.2. Indivisibilidad	563
7. RÉGIMEN DE LA PRENDA CON RELACIÓN AL OBJETO PIGNORADO	564
7.1. El objeto del derecho de prenda	564
7.2. La pluralidad de objetos pignorados	567
8. LA MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA.....	569
8.1. La sustitución de la cosa pignorada	569
8.1.1. La sustitución de la cosa pignorada: aspectos generales	569
8.1.2. La sustitución de los valores	570
8.2. Subrogación real	571
9. LOS EFECTOS DEL DERECHO DE PRENDA	571
9.1. La no restitución del bien pignorado	571
9.2. La conservación del bien pignorado	573
9.3. La realización del valor del bien pignorado	573
9.3.1. Inicio de los trámites del procedimiento	573
9.3.2. La realización del valor de participaciones sociales o de acciones nominativas	573
9.3.3. Medios de realización del valor distintos de la subasta	574
9.3.4. Subasta pública notarial	574
9.3.5. Prenda de dinero	574
9.3.6. Valores sometidos a cotización oficial	574
9.3.7. Prendas realizadas en los montes de piedad	575
9.3.8. Prendas de garantía financiera	575
9.3.9. Destino del precio del remate	575
9.3.10. La limitación de la realización del valor	575

	Pág.
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	576
CAPÍTULO 28. LA ANTICRESIS	
1. CONCEPTO Y UTILIDAD DE LA ANTICRESIS	577
2. LA CONSTITUCIÓN DE LA ANTICRESIS.....	578
3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ANTICRESIS.....	579
3.1. La regulación de la anticresis por remisión a la regulación de la prenda.....	579
3.2. El principio de especialidad.....	579
3.3. El deber de administración diligente	581
3.4. La realización del valor de la finca.....	581
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	582
CAPÍTULO 29. LA HIPOTECA	
1. CONCEPTO. LA FUNCIÓN DE GARANTÍA.....	583
2. EL OBJETO DE LA HIPOTECA.....	585
2.1. Los derechos hipotecables y los no hipotecables según la ley hipotecaria	585
2.2. Las hipotecas especiales por razón de su objeto.....	586
2.2.1. Hipotecas especiales por razón de su objeto reguladas en la legislación hipotecaria.....	586
2.2.2. Hipotecas especiales por razón de su objeto en el CCCat	591
3. EL ASPECTO PASIVO DE LA HIPOTECA	596
3.1. La extensión de la responsabilidad.....	596
3.2. Las relaciones hipoteca-objeto del derecho hipotecado	597
3.2.1. La extensión objetiva de la hipoteca.....	597
3.2.2. La especialidad. Pluralidad inicial de objetos y división del objeto hipotecado	599
3.3. El sujeto pasivo de la hipoteca	602
3.3.1. El deudor.....	602
3.3.2. El hipotecante no deudor	602
3.3.3. El tercer poseedor	603
4. EL RÉGIMEN DEL CRÉDITO GARANTIZADO.....	604
4.1. La obligación garantizada con la hipoteca	604
4.2. Modalidades de hipoteca por razón del crédito.....	604
4.2.1. La hipoteca en garantía de obligaciones todavía no existentes	605
4.2.2. Hipoteca en garantía de obligaciones sometidas a condición resolutoria...	605
4.2.3. La denominada hipoteca de máximo	606
4.2.4. La denominada hipoteca flotante	607
4.2.5. La hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	609
4.2.6. La denominada hipoteca inversa.....	610
4.2.7. La hipoteca en garantía de títulos transmisibles	611
4.2.8. Otras modalidades de hipoteca por razón del crédito	612
4.3. La transmisión del crédito hipotecario	613
4.4. La subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (Ley 2/1994, de 30 de marzo).....	614
4.5. La transmisión de la finca hipotecada y su repercusión en el crédito.....	616
4.5.1. Primer caso: transmisión de la deuda al adquirente de la finca hipotecada	616
4.5.2. Segundo caso: no transmisión de la deuda a pesar de la transmisión de la finca hipotecada	617
4.6. La extensión de la hipoteca en cuanto a los intereses.....	618
5. LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.....	620
5.1. La hipoteca voluntaria	620
5.1.1. Capacidad, poder de disposición y legitimación	621
5.1.2. Requisitos de forma	621

	Pág.
5.1.3. La hipoteca unilateral.....	622
5.2. La hipoteca legal.....	623
5.2.1. La configuración de la hipoteca legal: la obligación de hipotecar.....	623
5.2.2. Las clases de hipotecas legales.....	624
5.2.3. Las denominadas «hipotecas tácitas».....	624
6. LA EFICACIA DE LA HIPOTECA.....	625
6.1. La fase de seguridad. La acción de devastación.....	625
6.2. La fase de ejecución. La realización del valor del bien hipotecado.....	626
6.2.1. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados.....	627
6.2.2. Venta extrajudicial del bien hipotecado.....	628
6.2.3. Destino del precio obtenido.....	629
6.2.4. Subsistencia y extinción de cargas.....	630
6.2.5. Las medidas tendentes a mitigar el rigor de la ejecución hipotecaria de la vivienda familiar.....	631
7. LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.....	635
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	636

CAPÍTULO 30. GARANTÍAS NO POSESORIAS SOBRE BIENES MUEBLES

1. INTRODUCCIÓN.....	639
2. ASPECTOS COMUNES A LA HIPOTECA MOBILIARIA Y A LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.....	640
2.1. El objeto sobre el que recae la garantía.....	640
2.2. La forma constitutiva.....	641
2.3. El poder de disposición del deudor sobre los bienes dados en garantía.....	641
2.4. Preferencia y ejecución.....	642
3. LA HIPOTECA MOBILIARIA.....	642
3.1. La hipoteca de establecimiento mercantil.....	643
3.1.1. Objeto y extensión objetiva de la hipoteca.....	643
3.1.2. Las relaciones entre el acreedor, el hipotecante y el propietario de la finca..	644
3.2. La hipoteca de vehículos de motor.....	644
3.3. La hipoteca de aeronaves.....	645
3.4. La hipoteca de maquinaria industrial.....	645
3.5. Hipoteca de propiedad intelectual e industrial.....	645
4. LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.....	646
4.1. Bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento.....	646
4.2. Régimen jurídico.....	647
5. LA HIPOTECA NAVAL.....	647
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	649

DERECHO REGISTRAL

CAPÍTULO 31. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA PUBLICIDAD DE LAS SITUACIONES JURÍDICAS DE TRASCENDENCIA REAL REFERIDAS A LOS INMUEBLES.....	653
1.1. Presentación.....	653
1.2. El sistema registral español.....	654
1.2.1. Evolución histórica.....	654
1.2.2. Legislación vigente.....	655
1.3. El Registro de la Propiedad y el Catastro.....	656
2. LAS SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES.....	657
2.1. El objeto de la inscripción y el objeto de la publicidad registral.....	657
2.2. Las situaciones jurídicas inscribibles.....	658

	Pág.
2.2.1. Los derechos reales inmobiliarios.....	658
2.2.2. Los derechos personales	659
2.2.3. Las resoluciones judiciales que afectan al estado o la condición civil de las personas	659
2.3. La posesión y el Registro de la Propiedad.....	660
3. EL OBJETO DEL DERECHO REGISTRABLE: LA FINCA REGISTRAL	661
3.1. La finca registral. Concepto	661
3.2. La finca registral material	661
3.2.1. La identificación de las fincas	661
3.2.2. Las fincas especiales	662
3.3. Las fincas registrales inmateriales	664
3.3.1. Las concesiones administrativas	664
3.3.2. El derecho al aprovechamiento urbanístico	665
4. EL ACCESO AL REGISTRO	665
4.1. Los títulos inscribibles.....	665
4.2. El idioma de la inscripción	667
4.3. El asiento de presentación	667
4.4. La calificación registral	669
4.4.1. La función calificadora del Registrador	669
4.4.2. La decisión calificadora: la admisión, la suspensión y la denegación	670
4.4.3. Notificación del resultado de la calificación y posibilidad de calificación sustitutoria.....	671
4.4.4. Los recursos contra la calificación del Registrador	672
4.4.5. Valor de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques	674
5. LA MECÁNICA DEL REGISTRO. EL FOLIO REAL	674
5.1. El concepto de folio real. El principio de especialidad	674
5.2. La apertura del folio real: la inmatriculación	675
5.2.1. Concepto	675
5.2.2. Los medios de inmatriculación	675
5.2.3. La suspensión de los efectos de la inmatriculación	679
5.2.4. La inmatriculación forzosa	679
5.2.5. La doble inmatriculación	680
5.3. Las alteraciones de la finca registrada	681
5.3.1. La inexactitud en la descripción de la finca	681
5.3.2. Las modificaciones sobrevenidas a la finca: la declaración de obra nueva y la de nuevas plantaciones.....	682
5.3.3. Las alteraciones formales de la finca registrada	683
5.4. El funcionamiento del folio real	685
5.4.1. El principio de prioridad	685
5.4.2. El tracto sucesivo	689
6. LOS ASIENTOS REGISTRALES	691
6.1. La práctica del asiento	691
6.2. La inscripción	692
6.2.1. Concepto y clases.....	692
6.2.2. Las circunstancias del asiento de inscripción	693
6.2.3. Los estímulos para la inscripción.....	694
6.3. La anotación preventiva.....	695
6.3.1. Concepto	695
6.3.2. La limitación temporal	696
6.3.3. Los efectos de la anotación preventiva	696
6.3.4. El objeto del asiento de anotación preventiva	698

	Pág.
6.3.5. La conversión de la anotación en inscripción	698
6.3.6. Las principales clases de anotación preventiva	699
6.4. La nota marginal	701
6.5. Las menciones registrales	701
7. LA PÉRDIDA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS REGISTRALES	702
7.1. Planteamiento	702
7.2. Causas	703
7.2.1. La transferencia del derecho	703
7.2.2. La caducidad	703
7.2.3. La conversión	703
7.2.4. La renuncia	703
7.2.5. La cancelación	704
8. LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO INEXACTO	706
8.1. La inexactitud de los asientos: concepto	706
8.2. Las causas de la inexactitud y los mecanismos de su rectificación	707
8.2.1. La falta de concordancia entre el Registro y la realidad	707
8.2.2. La nulidad del asiento	707
8.2.3. El error en el asiento	708
8.2.4. El defecto del título	708
8.2.5. Los efectos de la rectificación	708
9. LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	708
9.1. Los efectos en relación con el título material	708
9.1.1. La no convalidación del título nulo	708
9.1.2. La inscripción y la tradición	709
9.2. Los efectos respecto al titular registral. La legitimación registral	710
9.2.1. Las presunciones derivadas del registro	710
9.2.2. La denominada acción real registral (art. 41 LH)	712
9.3. Los efectos respecto a terceros	713
9.3.1. La inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32 LH)	713
9.3.2. El principio de fe pública registral (art. 34 LH)	715
9.3.3. Las acciones rescisorias y revocatorias	718
9.4. La publicidad formal	719
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	720
CAPÍTULO 32. EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	
1. INTRODUCCIÓN	721
2. NORMAS REGULADORAS	723
2.1. La base legal	723
2.2. El desarrollo reglamentario	724
3. SECCIONES QUE INTEGRAN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	724
4. CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	726
4.1. Objeto de la inscripción (bienes registrables y derechos publicables)	726
4.2. Carácter de la inscripción	727
4.3. Folio real y folio personal	727
4.4. Aspectos formales de la titulación	728
4.5. Calificación registral	728
4.6. Recursos	728
4.7. Eficacia de la inscripción	728
4.7.1. Efectos de la inscripción en relación con el titular registral	728
4.7.2. Efectos de la inscripción en relación con terceros	729
4.8. Publicidad formal	730
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	730

PRÓLOGO A LA SEXTA EDICIÓN

Alcanzar la sexta edición de un libro de texto de esta envergadura, y con ello responder a la confianza y las expectativas de nuestros lectores, constituye un reto mayúsculo para los autores. Además de los cambios y matizaciones que nuestra actividad docente e investigadora nos lleva a introducir en cada nueva edición del libro, su texto está actualizado con las reformas legales que han afectado la materia de derechos reales, como la Ley 3/2017, que aprueba el Libro sexto del Código Civil de Cataluña, que ha modificado algunos preceptos del Libro quinto, o el Real Decreto-ley 2/2018, de 13 de abril, que ha modificado el TR de la Ley de Propiedad Intelectual, entre las más destacadas. Y, por supuesto, hemos introducido la jurisprudencia más relevante de los tres últimos años, tanto la constitucional —con especial impronta en las leyes autonómicas que han considerado el uso residencial de las viviendas como parte del contenido esencial del derecho privado y han adoptado medidas para garantizar ese uso residencial— como la civil.

Al igual que en las ediciones precedentes, los tres autores asumimos todo el contenido del libro, motivo por el que no se especifica el respectivo autor de cada capítulo. Con todo, Pedro del Pozo ha escrito la primera redacción de los capítulos 2, 20 a 22 y 25 a 32; Antoni Vaquer la de los capítulos 1 y 3 a 8; y Esteve Bosch la de los capítulos 9 a 19, 23 y 24.

Piera-Lleida-Reus, julio de 2018

PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN

El libro Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales contiene una exposición del Derecho de bienes vigente en Cataluña. El núcleo de esta obra está formado por las instituciones reguladas en el Libro V del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo. Esta ley ha significado un paso decisivo en el camino hacia la codificación del Derecho civil catalán, pues regula de manera exhaustiva y moderna una de las partes fundamentales del Derecho civil de Cataluña. Estamos convencidos de que el nuevo texto legal es, en primer lugar, beneficioso para los ciudadanos y los operadores jurídicos, por la claridad y coherencia que aporta, frente a la dispersión legislativa anterior; además, el nuevo Libro V del Código Civil de Cataluña, al ofrecer nuevas perspectivas y soluciones a muchas cuestiones jurídicas (aunque con algunos errores e imprecisiones), va necesariamente a enriquecer el debate doctrinal y puede actuar como revulsivo para el resto de los derechos civiles en vigor en España. En este sentido, pensamos que la «competencia» entre ordenamientos jurídicos, defendida últimamente por Jan M. SMITS, no es provechosa únicamente en el ámbito internacional.

Junto a las instituciones de Derecho civil catalán, en la obra se tratan también las materias que, ya sea en concepto de normas de aplicación directa (por ejemplo, la regulación del Registro de la Propiedad o la de la propiedad intelectual) o como derecho supletorio (así, gran parte de la hipoteca), se hallan vigentes en Cataluña. Con ello atendemos básicamente al interés del alumno de Derecho, que de esta manera encontrará, en un solo volumen, todos los materiales que constituyen el objeto de la asignatura que estudia la propiedad y los derechos reales. Ahora bien, es nuestra intención que el libro resulte asimismo útil para el profesional del Derecho, por lo que no hemos renunciado a ofrecer un estudio de la materia con una mayor profundidad que la que sería estrictamente recomendable para un manual universitario; como punto de partida hemos utilizado, además de las aportaciones doctrinales o jurisprudenciales que ya puedan existir al respecto, la interpretación «auténtica» del actual Libro V del Código Civil de Cataluña, que supusieron los comentarios contenidos en la obra Treballs preparatoris del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya. «Els drets reals», publicados el año 2003 por el Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

Este libro es el fruto de la estrecha colaboración entre las cátedras de Derecho civil de la Universitat Rovira i Virgili y la Universitat de Lleida, una colaboración que se mantiene a lo largo ya de un decenio y que ha cristalizado, además de en diversas publicaciones, en proyectos de investigación coordinados financiados por el Ministe-

rio de Educación y Ciencia (concretamente, el libro que el lector tiene en sus manos se enmarca en los proyectos vigentes SEJ2006-14875-C02-01 y 02, cuyos investigadores principales son Antoni VAQUER y Pedro DEL POZO, respectivamente), y en un grupo de investigación consolidado de la Generalitat de Catalunya (núm. 2005SGR00199).

Los autores asumimos solidariamente el contenido del libro, motivo por el que no se especifica el respectivo autor de cada capítulo. Con todo, Pedro DEL POZO ha escrito la base de los capítulos 2, 18 a 20 y 23 a 30; Antoni VAQUER la de los capítulos 1 y 3 a 8; y Esteve BOSCH la de los capítulos 9 a 17, 21 y 22. Sobre esta base, todos hemos realizado nuestras aportaciones, cuyo resultado final compete valorar a los lectores.

Los autores queremos manifestar nuestro agradecimiento a Gerard CASTELLS ALCUBIERRE y Diana LORENZO MAÑAS, becarios de colaboración del Departamento de Derecho Privado de la Universidad de Lleida, por su ayuda en la preparación del manuscrito.

Tarragona-Lleida, noviembre de 2007

EL DERECHO REAL

CAPÍTULO 1

EL DERECHO REAL

1. EL CONCEPTO DE DERECHO REAL

El Libro V del CCCat es el «relativo a los derechos reales». Este título presupone la existencia de «derechos reales», aunque tal denominación es susceptible de dos sentidos distintos. Por un lado, los «derechos reales» en tanto que derechos subjetivos, esto es, los concretos derechos reales que se regulan y que van a ocupar los capítulos siguientes; por otro lado, los «derechos reales» como división objetiva del Derecho civil, denominación que tiene como sinónima la de «derecho de cosas» que se encuentra en el Preámbulo, II, de la Ley 5/2006.

En tanto que derecho subjetivo, el concepto de derecho real se contrapone al de derecho de crédito. Lo hace el mismo CCCat, cuando en el art. 531-3 establece que «la tradición, realizada como consecuencia de determinados contratos, comporta la transmisión y adquisición de la propiedad y de los demás derechos reales posesorios». Se distingue, así, entre el contrato y el derecho real como efecto que resulta de aquél acompañado, si procede, de la tradición. Por su parte, el art. 554-2.4 permite distinguir el contrato de aprovechamiento por turnos de la titularidad real a que puede dar lugar. Igualmente, el art. 569-2.5 contempla el crédito garantizado y la garantía real. Puesto que no existe en el Libro V del CCCat una regulación general del derecho real —pese a que el propio legislador catalán había invocado en el Preámbulo, III, de la Ley 29/1991, de 13 de diciembre, las «reglas generales de todo derecho real»—, surge inevitablemente la cuestión, que tanto ha ocupado a la doctrina, sobre cuál es el criterio diferenciador entre derecho real y derecho de crédito.

La configuración de un derecho como real o personal es una decisión del legislador, que puede conferir libertad a los interesados para optar por una de las posibilidades. El ejemplo más palmario lo proporciona la comparación entre las figuras del censo y el censal, ambas consistentes en una prestación periódica, la primera de naturaleza «real» (art. 565-1, con lo que una finca garantiza el pago «directa e inmediatamente») y la segunda «obligacional», como se encarga de explicitar el art. 624-1 CCCat («una persona se obliga a pagar»). Asimismo, resultaba evidente en el art. 20 de la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, servidumbre y adquisición voluntaria o preferente, de acuerdo con el que los derechos de adquisición —una de las categorías de derechos reales ahora en el CCCat, que se estudian en el capítulo 24— podían tener naturaleza real o personal según

el modo en que se constituyeran. Lo mismo presupone el art. 563-1 sobre los derechos de aprovechamiento parcial que se establecen «con carácter real», luego pueden no gozar de ese carácter, y el art. 531-16.3 respecto de las cargas, condiciones y reversiones impuestas por el donante con dicho «carácter real».

Característica esencial del derecho real es su inherencia a una cosa («real» procede del latín *res*, *rei*, cosa), sobre la que se concede un poder absoluto a su titular, a diferencia del derecho de crédito, que permite exigir una determinada conducta de otra persona, la prestación prometida. Esta inherencia a una cosa va ligada a la obtención de una determinada utilidad (arts. 561-2.2, 566-4) de ella, utilidad que puede consistir en un uso (arts. 562-2.1, 562-6, 566-1.1), en el goce (art. 561-2.1), en un aprovechamiento [arts. 563-1, 554-3.1, 554-9.a)], en la función de garantía de un derecho de crédito (art. 569-2) o en la facultad de adquirirla con preferencia a otros (art. 568-1). La pluralidad de posibles utilidades que cabe obtener de una cosa permite explicar la concurrencia y compatibilidad de diversos derechos reales sobre una misma cosa, dependiendo cada uno del anterior en que se basa (arts. 561-16.3, 563-2, 564-3.1, 566-2.2, 569-32 a 569-35). La inherencia implica también inmediatidad, pues al titular del derecho real no le es menester la intervención de ninguna otra persona para ejercerlo (el titular del predio dominante no tiene que pedir cada vez permiso para pasar por el camino que constituye la servidumbre a su vecino, ni el retenedor necesita autorización del propietario de la cosa para enajenar la cosa retenida para satisfacer la deuda). La inherencia de la cosa al derecho real provoca que la desaparición de la cosa conlleve la extinción del derecho real, salvo que el derecho subsista sobre otra cosa distinta en virtud de subrogación (art. 532-2) o por conversión del objeto (art. 567-6.2, relativo al derecho de vuelo, que no se extingue por la destrucción del edificio sobre el que recae sino que subsiste sobre el solar; similarmente, art. 564-6.4 en relación con el derecho de superficie). Si la cosa subsiste parcialmente también lo hará el derecho real (art. 568-11.2). La división de la cosa comporta igualmente la división del derecho real (arts. 565-6, 566-12).

Tradicionalmente, se ha señalado como característica del derecho real su oponibilidad a terceros. Ello no debe entenderse como que cualquier tercero no deba respetar los derechos de crédito de que es titular otra persona; no hay duda de que un tercero puede ser responsable —y será un supuesto de responsabilidad extracontractual— por la lesión causada a un derecho de crédito ajeno. Por consiguiente, tanto el derecho real como el derecho de crédito existen frente a todos y todos deben respetarlos. Otra cosa es que el derecho real puede hacerse valer frente a cualquiera, mientras que el cumplimiento del derecho de crédito sólo puede exigirse a quien se ha obligado, el deudor.

Podemos acudir al ejemplo que proporcionan las servidumbres. Si convengo con mi vecino que me dejará pasear por su finca a mi antojo durante un tiempo determinado, ese pacto nos vincula a ambos y podré exigirle que no impida mi acceso a su finca, pero ese pacto no obligará a un ulterior propietario de la finca en caso de que la venda. En cambio, si hemos constituido una servidumbre de paso, podré compeler tanto al actual como a los eventuales futuros propietarios de la finca —ahora convertida en predio sirviente— a que permitan mi tránsito por ella sin obstaculizarlo de modo alguno.

El derecho real da lugar al ejercicio de una acción real (Preámbulo III.6, de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, Primera Ley del CCCat, véanse también los arts. 544-2.1 y 566-13.1), que puede dirigirse frente a todo aquel que obstaculice objetivamente el ejercicio del derecho real, sin que sea necesario acreditar que existe una obligación específica de realizar determinada conducta por parte de tal persona. Desde el plano del derecho de propiedad se habla de *reipersecutoriedad*: el propietario está legitimado

para demandar —reivindicando (capítulo 8, epígrafe 5.1)— a todo aquel que se halle en posesión de la cosa que le pertenece careciendo de título que ampare dicha posesión. Sin embargo, esta absolutividad del derecho real no debe confundirse con la oponibilidad derivada de la inscripción en el Registro de la Propiedad (véase el capítulo 31), que es un efecto añadido como resulta, entre otros, de los arts. 563-2.2 y 567-2.3.

Al respecto del concepto de derecho real, la STS 3.3.1995 ha señalado que «la categoría de derecho real no se produce por el simple acceso al Registro de la Propiedad sino que deviene por su íntima naturaleza jurídica que la inviste de una eficacia “erga omnes” [...] el derecho real para ser tal ha de estar constituido por una serie de características como la inmediatividad física o jurídica, publicidad, seguridad jurídica, etc., que lo proyecten al campo del tráfico jurídico con una serie de garantías frente al tercero que le permitan esa eficacia «erga omnes» que no se comprendería sin aquéllas». Este fragmento es transcrito por la STS 16.12.2004 en un supuesto en que parte del debate concierne la naturaleza personal o real de un derecho de adquisición preferente.

En cuanto a la oponibilidad del derecho real frente a terceros, el art. 531-16.3 invoca unas «normas generales de oponibilidad de derechos a terceras personas». Pese a que no existe en el Libro V ninguna regulación general de la oponibilidad, lo cierto es que del conjunto del texto legal puede deducirse que la oponibilidad deriva de:

- a) La inscripción en el Registro (art. 32 LH y diferentes artículos del CCCat, como los arts. 563-2.2, 564-3. 3, 567-2.3 o 569-24.2, entre otros).
- b) Pero también del conocimiento extrarregistral que una determinada persona tiene de la existencia de un derecho. Esta idea, que se puede justificar a partir de la ausencia de buena fe (art. 32 LH), está recogida explícitamente en los arts. 564-3.3 y 567-2.3.

La pregunta que ha surgido en la doctrina, a partir de esta aproximación al concepto de derecho real, es la de si existe un *numerus clausus* de derechos reales o si, por el contrario, las partes pueden libremente crear nuevos tipos; en otras palabras, si los derechos reales son típicos. Las posturas oscilan entre quienes contemplan la máxima libertad en la configuración de nuevos derechos reales (ALBALADEJO) y quienes se decantan por considerar que se trata de una lista cerrada (HERNÁNDEZ GIL), con opiniones intermedias que exigen algún tipo de justificación a esa creación de nuevos derechos reales (DÍEZ-PICAZO, LACRUZ/LUNA).

En nuestra opinión, el sistema de derechos reales en derecho catalán es de *numerus apertus*. La misma conclusión puede deducirse claramente de la legislación hipotecaria. En este sentido, el art. 2.2 LH permite que en el Registro de la Propiedad se inscriban «los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales», sin limitarse, en consecuencia, a derechos tipificados en la ley; en esta misma línea, el art. 7 RH se refiere a «cualquier acto o contrato de trascendencia real que, *sin tener nombre propio en derecho*» modifique la situación jurídico-real de un inmueble. Por su parte, la STSJC 16.9.2002 indicó sin ulteriores precisiones que el sistema catalán de derechos reales es de *numerus apertus*. El legislador catalán, de hecho, ha regulado en el Libro V del CCCat los derechos reales de aprovechamiento parcial, que constituyen una novedad como lo fue antes el derecho de aprovechamiento por turnos. Ahora bien, conviene notar que el art. 563-1 se refiere con claridad a «los derechos de aprovechamiento parcial establecidos *con carácter real*» (igualmente art. 565-1 y, ya antes, art. 326.2 CDCC). Por consiguiente, debe concluirse que si los

particulares desean configurar nuevos tipos de derecho real deberán dotar tales figuras de un contenido que las haga identificables en cuanto que derechos reales, esto es, de acuerdo con las características antes reseñadas. En particular, deberá quedar manifiesta la voluntad de las partes de configurar aquel derecho como real, sin que pueda infringirse ninguna norma imperativa (por ejemplo, sólo los titulares de derechos reales limitados posesorios pueden constituir nuevos derechos reales limitados, según los arts. 563-2, 564-3.1 y 566-2) ni tampoco el orden público. La temporalidad constituye un elemento definitorio de los derechos reales limitados [arts. 561-3.3, 563-2.4, 564-3.2.a), 565-29, 568-8]; la duración de una servidumbre se anuda a la obtención de la utilidad que la justifica (véase el capítulo 20, epígrafe 4.1.1).

Excepcionalmente, no está afectado por la temporalidad el derecho de vuelo, porque confiere dominio sobre los elementos privativos en cuanto se ejercita —con lo que, a la vez, se extingue como derecho real limitado— (art. 567-6.3; *cfr.* capítulo 23) y el derecho de tanteo y retracto, que puede ser indefinido para la primera transmisión (art. 568-13). Por su parte, los censos perpetuos son redimibles, es decir, cabe que sean extinguidos unilateralmente por el gravado con el derecho real (art. 565-12; *cfr.* capítulo 22). Por supuesto, el legislador puede crear nuevos derechos reales, incluso sin disponerlo *expressis verbis*; así, de acuerdo con la STS 1.6.2006, «el derecho de ocupación de la vivienda conyugal del cónyuge a quien se le atribuya en virtud de lo dispuesto en el art. 96 del Código Civil [...] es un derecho real, *sui generis*, oponible a tercero y de constitución judicial» (si bien debemos matizar que, por lo que respecta al derecho catalán, el derecho de uso de la vivienda familiar regulado en el art. 233-20 es subsumible dentro del derecho de uso regulado en los arts. 562-1 y ss.; véase el capítulo 19, epígrafe 4).

2. LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM*

La doctrina se ha esforzado en describir figuras intermedias entre el derecho real y el derecho de crédito, la mayoría de las cuales no ha pasado de ser objeto de discusión teórica. Con todo, existe un supuesto que sí se ha aceptado con generalidad: las obligaciones *propter rem*. Se trata de obligaciones cuya particularidad radica en que se imponen al titular de un derecho real por razón, precisamente, de su titularidad, de modo que la concreta prestación debe realizarla aquella persona que en cada momento sea titular del derecho real. Igualmente, la obligación se transmite y se extingue con la situación jurídica que permite identificar al sujeto obligado.

Un ejemplo de ello es la obligación de todo copropietario de contribuir a los gastos de conservación de la cosa, que encuentra su máxima expresión en el régimen de propiedad horizontal (véase el capítulo 13, epígrafe 2.5). De acuerdo con el art. 553-5.1, «los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de las cantidades que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, que correspondan a la parte vencida del año en que se transmiten y a los cuatro años inmediatamente anteriores [...], sin perjuicio de la responsabilidad de quien transmite». Por lo tanto, aunque el actual titular esté al corriente de pago de las cuotas, si quien le vendió el piso o apartamento dejó impagada alguna en el plazo indicado, deberá satisfacerla por ser el propietario actual, ya que el inmueble está afectado al pago (con independencia, claro está, de que pueda repetir del anterior propietario lo pagado). Como ha indicado la STS 4.6.2001, «en el régimen jurídico de comunidad de bienes los copartícipes tienen que contribuir, con arreglo al criterio de proporcionalidad, a cubrir las necesidades económicas de la cosa común, en virtud de la «obligatio *propter rem*» determinada en función de su titularidad sobre la cosa».

Una variante de las obligaciones *propter rem* la constituyen las cargas reales, que son un gravamen sobre una finca (arts. 565-1, 565-5.1: «finca gravada»), en virtud de

la que el propietario está obligado a realizar una prestación determinada a favor de otra persona, respondiendo la finca del cumplimiento de la prestación (art. 565-8.6). El derecho real de censo (capítulo 22) responde a esta configuración.

3. EL OBJETO DEL DERECHO REAL

Una vez que el derecho real se ha presentado como el poder inmediato y directo sobre una cosa, la conclusión evidente es que el objeto del derecho real es la cosa sobre la que recae el citado derecho. Ahora bien, hay que perfilar el concepto de cosa, en la medida en que el art. 511-1.2, bajo la rúbrica «bienes», indica que «se consideran cosas los objetos corporales susceptibles de apropiación, y también las energías, en la medida que lo permita su naturaleza». Cosa, pues, parece que implica corporalidad, salvo el caso de las energías. Sin embargo, el propio CCCat contempla, por ejemplo, la prenda de créditos (art. 569-16.3), la hipoteca del usufructo legal (art. 569-32) o la hipoteca del derecho de superficie (art. 569-34), amén de otros supuestos previstos en las leyes especiales, como la hipoteca de la propiedad intelectual. De este hecho resulta que puede hablarse de derechos reales sobre bienes incorpóreos, aunque no sean propiamente *cosas*. En conclusión, parece más apropiado referirse al objeto del derecho real como *bien*.

Para que sea posible el ejercicio de ese poder inmediato y directo con eficacia jurídica, el objeto del derecho real ha de ser existente, estar dentro del comercio y ser determinado. En el ámbito de los derechos de crédito podemos contratar un servicio que habrá de realizarse en el futuro o incluso vender una cosa futura (*emptio spei*: la venta de la cosecha que produzca mi finca el próximo año agrícola). Esto no es posible en relación con los derechos reales; incluso en el supuesto de que cosas sólo proyectadas puedan tener acceso al Registro de la Propiedad (una obra nueva meramente iniciada, de acuerdo con el art. 8.4 LH), los compradores sólo podrán adquirir la titularidad real sobre los pisos —en el estado en que se hallen— una vez hayan ganado existencia material más allá de los planos trazados por el arquitecto.

4. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

En atención a su contenido, es posible distinguir diversas clases de derechos reales. La propiedad es el derecho real por excelencia, puesto que concede al propietario el máximo grado de poder sobre la cosa. Así, el art. 541-1 presenta la propiedad como «el derecho a usar en forma plena de los bienes que constituyen su objeto y disponer de ellos». Cuando sólo se otorga un poder parcial, que se manifiesta mediante una limitación del contenido del derecho de propiedad, sobre la base del que se construye, estamos ante un derecho real limitado (art. 564.1; sea en cosa ajena o sobre cosa propia: por ejemplo, la llamada servidumbre de propietario, art. 566-3). Por ello es posible, como antes se ha dicho, que sobre una misma cosa puedan concurrir una pluralidad de derechos: el derecho de propiedad —siempre y necesariamente— y una diversidad de derechos reales limitados (la finca puede estar gravada con un usufructo, varias servidumbres y una hipoteca, por ejemplo).

No es posible utilizar como sinónimas las expresiones *derecho real limitado* y *derecho real en cosa ajena*. La razón es que pueden existir —tanto por vía de constitución como por