

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ABREVIATURAS	29
LECCIÓN 1. LOS DERECHOS REALES. Carlos ORTEGA MELIÁN	35
1. EL DERECHO REAL: CONCEPTO, CARACTERES Y CONTENIDO ...	37
1.1. Concepto	37
1.2. Caracteres	38
1.3. Contenido	38
2. LA DISTINCIÓN ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DE CRÉDITOS	39
2.1. Criterios de distinción	39
2.1.1. Por el tipo de poder que atribuyen a su titular ..	39
2.1.2. Por los sujetos y la eficacia frente a terceros ...	39
2.1.3. Por el objeto	40
2.2. Consecuencias de la distinción	40
2.2.1. Formas de adquisición y transmisión	40
2.2.2. Extinción	40
2.2.3. Publicidad	41
3. FIGURAS INTERMEDIAS ENTRE DERECHO REAL Y DERECHO DE CRÉDITO	41
3.1. Introducción	41
3.2. El <i>ius ad rem</i>	41
3.3. Las obligaciones <i>propter rem</i>	42
3.4. Los derechos reales <i>in faciendo</i>	43
4. LA AUTONOMÍA PRIVADA EN LA CREACIÓN DE LOS DERECHOS REALES. EL PROBLEMA DEL <i>NUMERUS CLAUSUS O NUMERUS APERTUS</i> EN SU CREACIÓN	43
4.1. Planteamiento	43
4.2. Sistema de <i>numerus clausus</i> o <i>numerus apertus</i>	43

4.3.	Derecho español	44
4.4.	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y Notariado)	45
5.	CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES	46
5.1.	Derecho real pleno y derechos reales limitados	46
5.2.	Clasificación de los derechos reales limitados	46
5.2.1.	Los derechos reales de goce	47
5.2.2.	Los derechos reales de garantía	47
5.2.3.	Los derechos de adquisición preferente	47
5.3.	Derechos reales de protección provisional	48
	BIBLIOGRAFÍA	48

LECCIÓN 2. ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES. Carlos ORTEGA MELIÁN 49

1.	CONSTITUCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES . . .	51
1.1.	Introducción	51
1.2.	El artículo 609 CC	51
1.3.	Clases	52
2.	LA OCUPACIÓN, EL HALLAZGO Y EL TESORO OCULTO	53
2.1.	La ocupación	53
2.1.1.	Concepto	53
2.1.2.	Requisitos	54
2.1.3.	Ocupación de animales	56
2.2.	El hallazgo	58
2.2.1.	Introducción	58
2.2.2.	Régimen jurídico	58
2.2.3.	Supuestos especiales	59
2.3.	El Tesoro oculto	59
2.3.1.	Concepto	59
2.3.2.	Régimen jurídico	60
3.	LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO	61
3.1.	Planteamiento	61
3.2.	La teoría del título y el modo	61
3.3.	Sistema de transmisión consensual y sistema del acuerdo traslativo abstracto	62

3.4.	El Código Civil español	63
4.	LA TRADICIÓN	63
4.1.	Concepto	63
4.2.	Formas	63
4.2.1.	Tradición real	64
4.2.2.	Tradición instrumental	64
4.2.3.	Tradición consensual	64
4.2.4.	Cuasitradición o tradición de derechos	65
5.	EXTINCIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES	65
5.1.	Planteamiento	65
5.2.	Pérdida o destrucción de la cosa	66
5.3.	Renuncia y abandono	66
5.4.	Consolidación	67
5.5.	Caducidad y falta de uso	68
5.6.	Otras causas de extinción	68
	BIBLIOGRAFÍA	69
 LECCIÓN 3. LA POSESIÓN. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO		 71
1.	CONCEPTO, CARACTERES Y NATURALEZA	73
1.1.	Concepto	73
1.2.	Caracteres	73
1.3.	Naturaleza	73
2.	CLASES	74
2.1.	Posesión natural y posesión civil	74
2.2.	Posesión en nombre propio y en nombre ajeno: El servidor de la posesión	74
2.3.	Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto al de dueño	75
2.4.	Posesión mediata e inmediata	75
2.5.	Posesión de buena y de mala fe	76
2.5.1.	La presunción de buena fe	76
2.5.2.	Actos que acreditan que el poseedor no ignora que posee indebidamente	77
2.5.3.	Reclamación de la posesión al poseedor de buena fe y derecho de retención	77
2.6.	Posesión viciosa y posesión tolerada	77

2.6.1.	Los actos meramente tolerados: referencia al precario	78
2.6.2.	Los actos clandestinos	79
2.6.3.	Los actos violentos.	79
2.7.	Posesión exclusiva y coposesión	79
2.8.	La posesión civilísima	80
3.	SUJETOS Y OBJETO	81
3.1.	Sujetos de la posesión	81
3.2.	Objeto de la posesión	81
4.	ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN, PÉRDIDA Y RECUPERACIÓN. . .	82
4.1.	Adquisición.	82
4.1.1.	La ocupación.	82
4.1.2.	Actos propios y formalidades establecidas para adquirir la posesión	82
4.1.3.	La adquisición por representación	83
4.2.	Conservación	83
4.3.	Pérdida	84
4.3.1.	El abandono de la cosa	84
4.3.2.	Cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito	84
4.3.3.	La destrucción o pérdida total de la cosa, o el hecho de quedar esta fuera del comercio.	85
4.3.4.	Posesión de otro contra la voluntad del antiguo poseedor, siempre que la nueva posesión hubiese durado más de un año.	85
4.4.	Recuperación	85
5.	EFFECTOS: DURANTE SU EJERCICIO Y A SU CESE.	86
5.1.	Efectos durante el ejercicio de la posesión	86
5.2.	Efectos al cesar la posesión	87
5.2.1.	Régimen de los frutos.	87
5.2.2.	Gastos y mejoras	87
5.2.3.	Responsabilidad en caso de deterioro o pérdida de la cosa por parte del anterior poseedor	88
5.3.	La posesión de bienes muebles de buena fe: el art. 464 CC	88
	BIBLIOGRAFÍA.	89
	LECCIÓN 4. LA USUCAPIÓN . Luis GODOY DOMÍNGUEZ	91
1.	CONCEPTO Y FUNDAMENTO	93

1.1.	Concepto	93
1.2.	Fundamento	94
2.	CLASES DE USUCAPIÓN	95
3.	SUJETOS Y OBJETO DE LA USUCAPIÓN	96
3.1.	Sujetos de la usucapión	96
3.1.1.	El usucapiente	96
3.1.2.	El titular del derecho objeto de usucapión	97
3.2.	El objeto de la usucapión	97
4.	REQUISITOS GENERALES Y ESPECIALES	99
4.1.	Requisitos generales de la usucapión	99
4.1.1.	La posesión	99
4.1.2.	El transcurso del tiempo	101
4.2.	Requisitos especiales de la usucapión	102
4.2.1.	Buena fe	102
4.2.2.	Justo título	103
5.	EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN	104
5.1.	Efectos generales	104
5.2.	La usucapión liberatoria	105
6.	RENUNCIA	105
	BIBLIOGRAFÍA	106
LECCIÓN 5. EL DERECHO DE PROPIEDAD . Luis GODOY DOMÍNGUEZ ..		107
1.	CONCEPTO, CARACTERES Y FUNDAMENTO	109
1.1.	Concepto	109
1.1.1.	Planteamiento	109
1.1.2.	El derecho de propiedad en el Código Civil	110
1.1.3.	El derecho de propiedad en la Constitución Española de 1978	111
1.2.	Caracteres	112
1.3.	Fundamento	113
2.	CONTENIDO: LAS FACULTADES DOMINICALES	114
2.1.	La facultad de goce	114
2.2.	La facultad de disposición	115
3.	EXTENSIÓN DEL DOMINIO	115
3.1.	Extensión horizontal del dominio	115

3.1.1.	El cerramiento de inmuebles	115
3.1.2.	El deslinde	116
3.1.3.	El amojonamiento	117
3.2.	Extensión vertical del dominio	117
3.2.1.	El subsuelo	118
3.2.2.	El vuelo	118
4.	LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL DOMINIO	118
4.1.	Acción declarativa del dominio	119
4.2.	Acción negatoria	119
4.3.	Otras acciones de defensa de la propiedad	120
5.	EXAMEN ESPECIAL DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA	121
5.1.	Concepto	121
5.2.	Caracteres	121
5.3.	Requisitos	121
5.3.1.	Dominio del actor	122
5.3.2.	Posesión del demandado	122
5.3.3.	Identificación de la cosa reivindicada	123
5.4.	Efectos	124
6.	LÍMITES Y LIMITACIONES DEL DOMINIO: LAS RELACIONES DE VECINDAD	124
6.1.	La distinción entre límites y limitaciones del dominio	125
6.2.	Los límites	126
6.2.1.	En general	126
6.2.2.	Las relaciones de vecindad	126
6.2.3.	Otros límites	127
6.3.	Las limitaciones	128
6.3.1.	Limitaciones generales	128
6.3.2.	Las prohibiciones de disponer	128
	BIBLIOGRAFÍA	129
	LECCIÓN 6. LA ACCESIÓN. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO	131
1.	CONCEPTO, NATURALEZA Y PRINCIPIOS RECTORES	133
1.1.	Concepto	133
1.2.	Naturaleza	133
1.3.	Principios rectores	134

2.	LA ACCESIÓN INMOBILIARIA ARTIFICIAL O INDUSTRIAL	134
2.1.	Construcciones, plantaciones y siembras en suelo ajeno. . .	135
2.2.	Construcciones, plantaciones y siembras en suelo propio con materiales ajenos	135
2.3.	Accesión en el ámbito familiar	136
3.	LA CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA.	137
4.	LA ACCESIÓN INMOBILIARIA NATURAL	138
4.1.	Aluvión	138
4.2.	Avulsión	139
4.3.	Mutación de cauce	139
4.4.	Formación de islas	140
5.	LA ACCESIÓN MOBILIARIA.	141
5.1.	Unión o adjunción	141
5.2.	Mezcla o confusión.	142
5.3.	La especificación	143
	BIBLIOGRAFÍA.	144
 LECCIÓN 7. LA COMUNIDAD DE BIENES . Luis GODOY DOMÍNGUEZ. . .		145
1.	CONCEPTO Y TIPOS	147
1.1.	Concepto	147
1.2.	Tipos de comunidad	148
1.2.1.	Por su origen	148
1.2.2.	Por la forma de organizarse	149
1.2.3.	Otros tipos de comunidades	150
1.3.	Sociedad y comunidad	151
2.	PRINCIPIOS RECTORES	152
3.	EL CONTENIDO DE LA SITUACIÓN DE COMUNIDAD	152
3.1.	En relación con la cosa	153
3.1.1.	Uso y disfrute.	153
3.1.2.	Conservación y mejora	154
3.1.3.	Administración	154
3.1.4.	Alteración y disposición.	155
3.1.5.	Defensa de la comunidad	156
3.2.	En relación con su cuota	157
4.	LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD	157

5.	LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	158
5.1.	Significado	158
5.2.	Naturaleza	158
5.3.	Límites	159
5.3.1.	Limitaciones de origen legal	159
5.3.2.	Limitaciones por razón de la cosa	159
5.3.3.	Limitaciones de origen voluntario	160
5.4.	Práctica de la división	160
5.5.	Efectos	161
	BIBLIOGRAFÍA.	161

LECCIÓN 8. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Luis GODOY DOMÍNGUEZ. 163

1.	CONCEPTO Y NATURALEZA	165
1.1.	Concepto	165
1.2.	Regulación	165
1.3.	Ámbito de aplicación	166
1.4.	Naturaleza jurídica	167
2.	CONSTITUCIÓN: EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y LOS ESTATUTOS	167
2.1.	El Título Constitutivo.	168
2.1.1.	Significado.	168
2.1.2.	Requisitos	168
2.1.3.	Contenido	168
2.2.	El contenido potestativo: los Estatutos y los reglamentos de régimen interior	169
3.	ELEMENTOS PRIVATIVOS Y ELEMENTOS COMUNES. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN. EL LLAMADO ELEMENTO PROCOMUNAL.	169
3.1.	Elementos privativos y elementos comunes.	169
3.1.1.	Concepto.	169
3.1.2.	Clases de elementos comunes	170
3.2.	La cuota de participación	171
4.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	171
4.1.	Derechos de los propietarios.	171
4.2.	Obligaciones de los propietarios.	173
5.	ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE ADOPCIÓN E IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS COMUNITARIOS.	175

5.1.	Órganos de gobierno de la comunidad	175
5.1.1.	Junta de Propietarios	175
5.1.2.	El Presidente	176
5.1.3.	El Secretario.	176
5.1.4.	El Administrador	177
5.1.5.	Órganos voluntarios.	177
5.2.	Régimen de adopción de los acuerdos comunitarios.	178
5.3.	Impugnación de los acuerdos comunitarios	178
6.	REGLAS ESPECIALES EN MATERIA DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	179
6.1.	Obras en la LPH	179
6.1.1.	Obras que no necesitan autorización de la Junta	179
6.1.2.	Obras que necesitan autorización de la Junta	180
6.2.	Obras en materia de discapacidad y de accesibilidad universal	180
7.	EXTINCIÓN	181
8.	APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	181
	BIBLIOGRAFÍA.	182
LECCIÓN 9. LAS PROPIEDADES ESPECIALES. Carlos ORTEGA MELIÁN. . .		183
1.	LAS PROPIEDADES ESPECIALES: CONCEPTO Y CARACTERES	185
1.1.	Concepto	185
1.2.	Caracteres	185
2.	LA PROPIEDAD DE LAS AGUAS, MINAS, MONTES Y PUERTOS	185
2.1.	La propiedad de las aguas	185
2.1.1.	Regulación.	185
2.1.2.	Régimen jurídico	186
2.2.	La propiedad de las minas.	188
2.2.1.	Regulación.	188
2.2.2.	Régimen jurídico	188
2.3.	La propiedad de los montes	190
2.3.1.	Regulación.	190
2.3.2.	Régimen jurídico	190
2.4.	Puertos	191
2.4.1.	Regulación.	191
2.4.2.	Régimen jurídico	191

3.	LA PROPIEDAD INTELECTUAL: RÉGIMEN JURÍDICO	192
4.	LOS DERECHOS DE AUTOR: OBJETO, SUJETOS Y CONTENIDO . .	193
4.1.	Objeto	193
4.2.	Sujetos	194
4.2.1.	Autoría.	194
4.2.2.	Coautoría.	194
4.3.	Contenido	194
4.3.1.	El derecho moral de autor	195
4.3.2.	Los derechos patrimoniales	195
4.3.3.	Otros derechos de propiedad intelectual	198
5.	LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELEC- TUAL	199
5.1.	Acciones de defensa de los derechos de la propiedad inte- lectual.	199
5.1.1.	Cese de la actividad.	199
5.1.2.	Indemnización de los daños	200
5.1.3.	Medidas cautelares	200
5.2.	El Registro de la Propiedad Intelectual	201
	BIBLIOGRAFÍA.	201

LECCIÓN 10. DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE: EL USUFRUCTO. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO 203

1.	EL DERECHO DE USUFRUCTO: CONCEPTO, NATURALEZA Y CONSTITUCIÓN	205
1.1.	Concepto	205
1.2.	Naturaleza	206
1.3.	Constitución	206
1.3.1.	Usufructo constituido por ley.	206
1.3.2.	Usufructo constituido por negocio jurídico	206
1.3.3.	Usufructo por usucapión o prescripción adquisi- tiva	207
2.	SUJETOS Y OBJETO	207
2.1.	Sujetos	207
2.1.1.	Usufructo a favor de una persona jurídica	207
2.1.2.	Usufructo en favor de una pluralidad de perso- nas.	207

2.2.	Objeto	208
3.	CONTENIDO	208
3.1.	Derechos del usufructuario	208
3.1.1.	Derecho de disfrute	208
3.1.2.	Derecho de posesión y mejora.	209
3.1.3.	Derecho de disposición	209
3.2.	Obligaciones del usufructuario	210
3.2.1.	Antes de entrar en el goce de los bienes	210
3.2.2.	Durante el usufructo	211
3.2.3.	Obligaciones al terminar el usufructo	213
3.3.	Derechos del nudo propietario	213
3.4.	Obligaciones del nudo propietario	213
4.	CLASES.	213
4.1.	Usufructos especiales que recaen sobre cosas	214
4.1.1.	Usufructo de cosa deteriorable	214
4.1.2.	Usufructo de cosas consumibles	214
4.1.3.	Usufructo de minas	214
4.1.4.	Usufructo de predios con viñas, olivares u otros árboles o arbustos	215
4.1.5.	Usufructo de montes	215
4.1.6.	Usufructo de ganados o de un rebaño	216
4.1.7.	Usufructo de cosa común	216
4.1.8.	Usufructo de finca hipotecada	216
4.2.	Usufructos especiales sobre derechos	217
4.2.1.	Usufructo de créditos.	217
4.2.2.	Usufructo de derechos reales.	217
4.2.3.	Usufructo de una acción de carácter real.	218
4.2.4.	Usufructo de acciones y de participaciones sociales	218
4.3.	Los usufructos sobre una universalidad	218
4.3.1.	Usufructo sobre un patrimonio	218
4.3.2.	Usufructo sobre una herencia	219
5.	LA DISPONIBILIDAD DEL USUFRUCTO	219
6.	EXTINCIÓN	220
6.1.	Por muerte del usufructuario	221
6.2.	Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo	221

6.3.	Por consolidación	221
6.4.	Por renuncia del usufructuario	221
6.5.	Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo	221
6.6.	Por la resolución del derecho del constituyente	222
6.7.	Por prescripción	222
6.8.	Por expropiación forzosa	222
	BIBLIOGRAFÍA.	222
	LECCIÓN 11. OTROS DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE. Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano	225
1.	LOS DERECHOS USO Y HABITACIÓN. EL DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR.	227
1.1.	Derecho de uso.	227
1.2.	Derecho de habitación	227
1.3.	Régimen jurídico del derecho de uso y del derecho de habitación.	228
1.4.	El derecho de uso sobre la vivienda familiar	228
1.4.1.	Regulación.	229
1.4.2.	Concepto.	229
1.4.3.	Naturaleza.	229
1.4.4.	Sujetos y objeto	230
1.4.5.	Contenido	231
1.4.6.	Duración, modificación y extinción.	231
1.4.7.	Convivencia marital del titular del derecho de uso con un tercero en la que fue vivienda familiar.	231
2.	LOS CENSOS: CONCEPTO, CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO.	232
2.1.	Concepto	232
2.2.	Clases	232
2.3.	Régimen jurídico.	233
2.3.1.	Contenido	233
2.3.2.	Extinción	234
3.	EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE: CONCEPTO, CONSTITUCIÓN Y CONTENIDO	234
3.1.	Concepto	234
3.2.	Constitución	234
3.3.	Contenido	235

3.3.1.	Derechos del superficiario y propiedad horizontal	235
3.3.2.	Transmisión y gravamen	235
3.3.3.	Extinción	235
3.4.	El derecho de superficie rústica	236
3.5.	Derecho de superficie y normativa autonómica	236
4.	LOS DERECHOS DE SOBREELEVACIÓN Y DE SUBEDIFICACIÓN	236
5.	EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES: CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO.	237
5.1.	Concepto	237
5.2.	Régimen jurídico.	237
5.2.1.	Naturaleza.	237
5.2.2.	Ámbito de la Ley 4/2012	238
5.2.3.	Caracteres	238
5.2.4.	Constitución	239
5.2.5.	Duración	239
5.2.6.	Transmisión	239
	BIBLIOGRAFÍA.	240
	LECCIÓN 12. LAS SERVIDUMBRES . Carlos ORTEGA MELIÁN	241
1.	EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES	243
1.1.	Concepto	243
1.2.	Caracteres	243
1.3.	Clases	245
1.3.1.	Legales y voluntarias	245
1.3.2.	Servidumbres continuas y discontinuas	246
1.3.3.	Servidumbres aparentes y no aparentes	246
1.3.4.	Servidumbres positivas y negativas	247
2.	LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS: CONSTITUCIÓN Y ELEMENTOS	247
2.1.	Constitución de las servidumbres	247
2.1.1.	Constitución por negocio jurídico	248
2.1.2.	Constitución por usucapión o prescripción adquisitiva.	248
2.1.3.	Constitución por destino del padre de familia o por signo aparente	250

2.2.	Elementos	251
2.2.1.	Sujetos	251
2.2.2.	Objeto	252
3.	CONTENIDO DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS	252
3.1.	Contenido	252
3.2.	Derechos y obligaciones del dueño del predio dominante	253
3.3.	Derechos y obligaciones del dueño del predio sirviente	253
3.4.	Modificación	254
4.	LAS SERVIDUMBRES PERSONALES	254
4.1.	Concepto y distinción con las prediales	254
4.2.	Régimen jurídico	254
4.3.	Las servidumbres de pastos y leñas	255
5.	SERVIDUMBRES LEGALES	256
5.1.	Concepto	256
5.2.	Servidumbres en materia de aguas	256
5.2.1.	Introducción	256
5.2.2.	Servidumbre natural de aguas	256
5.2.3.	Servidumbre de uso público de las riberas de los ríos	256
5.2.4.	Servidumbre de estribo de presa	257
5.2.5.	Servidumbre de saca de agua y abrevadero	257
5.2.6.	Servidumbre de parada o partidor	257
5.2.7.	Servidumbre de acueducto	257
5.3.	Servidumbre de paso	258
5.4.	Servidumbre de medianería	259
5.5.	Servidumbre de luces y vistas	260
5.6.	Servidumbre de desagüe de los edificios	260
5.7.	Distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones	261
6.	PROTECCIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	261
6.1.	Protección	261
6.2.	Extinción de las servidumbres	262
6.2.1.	Las causas de extinción del art. 546 CC	262
6.2.2.	Otras causas de extinción	263
	BIBLIOGRAFÍA	263

LECCIÓN 13. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Carlos ORTEGA MELIÁN	265
1. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: CONCEPTO, FUNDAMENTO Y CLASES	267
1.1. Fundamento	267
1.2. Clases	268
1.3. Disposiciones comunes a la prenda e hipoteca	268
2. LA PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO	269
3. EL DERECHO REAL DE PRENDA: CONSTITUCIÓN Y CONTENIDO.	270
3.1. Concepto y caracteres	270
3.2. Constitución	270
3.3. Contenido	271
3.3.1. Antes del incumplimiento de la obligación	271
3.3.2. Tras el incumplimiento de la obligación garantizada.	272
3.4. Extinción	272
4. PRENDAS ESPECIALES: LA PRENDA IRREGULAR Y LA PRENDA DE CRÉDITOS	273
4.1. Prenda irregular	273
4.2. Prenda de créditos	273
5. LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.	274
5.1. Concepto	274
5.2. Disposiciones comunes a la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	275
5.2.1. Objeto: bienes que se pueden dar en garantía . .	275
5.2.2. Obligación garantizada	275
5.2.3. Constitución	275
5.2.4. Contenido	276
5.3. La hipoteca mobiliaria	276
5.3.1. Constitución y contenido	276
5.3.2. Clases de hipoteca mobiliaria	277
5.4. La prenda sin desplazamiento	279
5.4.1. Objeto	280
5.4.2. Contenido	280
6. LA ANTICRESIS	281

6.1.	Concepto	281
6.2.	Constitución	282
6.3.	Contenido	283
	BIBLIOGRAFÍA	283
LECCIÓN 14. LA HIPOTECA INMOBILIARIA (I)	. Luis GODOY DOMÍNGUEZ	285
1.	CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES	287
1.1.	Concepto	287
1.2.	Caracteres	289
1.3.	Clases	291
1.3.1.	Por su origen: hipotecas voluntarias y legales ..	291
1.3.2.	Por la obligación garantizada.	292
1.3.3.	Otros tipos de hipotecas	292
2.	SUJETOS	293
2.1.	Acreeedor hipotecario	293
2.2.	Hipotecante	294
2.3.	Tercer poseedor	294
3.	OBJETO	295
3.1.	En general	295
3.2.	Bienes y derechos hipotecables con restricciones	295
3.3.	Bienes y derechos no hipotecables	297
3.4.	Hipoteca de varias fincas en garantía de un mismo crédito .	297
3.5.	Extensión objetiva de la hipoteca	298
3.5.1.	Extensión natural	298
3.5.2.	Extensión convencional	299
4.	CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA VOLUNTARIA.	299
4.1.	Requisitos generales: escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad	299
4.2.	Constitución de la hipoteca unilateral	300
4.3.	La promesa de constituir hipoteca.	301
5.	LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.	301
5.1.	La obligación principal	301
5.2.	La obligación de intereses	301
5.2.1.	Intereses remuneratorios	302
5.2.2.	Intereses moratorios	303

5.3.	Costas y gastos	304
	BIBLIOGRAFÍA.	304
LECCIÓN 15. LA HIPOTECA INMOBILIARIA (II) . Luis GODOY DOMÍNGUEZ		
		305
1.	DERECHOS DEL ACREEDOR HIPOTECARIO	307
1.1.	La acción de devastación	307
1.2.	El vencimiento anticipado del crédito	308
1.3.	Preferencia y prioridad: el rango hipotecario.	309
1.4.	La cesión del crédito hipotecario	310
2.	POSICIÓN DEL PROPIETARIO DE LA FINCA HIPOTECADA.	311
2.1.	Conservación de las facultades dominicales sobre la cosa. .	311
2.2.	La venta de finca hipotecada.	312
3.	EL TERCER POSEEDOR DE LA FINCA HIPOTECADA	313
3.1.	Bienes y derechos excluidos de la hipoteca	314
3.2.	Derecho de retirada o de reembolso	314
3.3.	Ejecución hipotecaria de bienes pertenecientes al tercer poseedor.	315
4.	MODIFICACIÓN DE LA HIPOTECA.	315
4.1.	Los acuerdos novatorios del crédito y la hipoteca	315
4.2.	La ampliación de la hipoteca	316
4.3.	La división de la hipoteca	316
4.4.	La subrogación del crédito hipotecario	317
5.	LA ACCIÓN REAL Y LA ACCIÓN PERSONAL EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO	318
5.1.	La acción personal derivada del crédito	318
5.2.	La acción real derivada de la hipoteca	319
5.2.1.	El control judicial de las cláusulas abusivas. . . .	319
5.2.2.	La ejecución extrajudicial	319
5.2.3.	La ejecución judicial	320
5.3.	Efectos de la ejecución hipotecaria	321
5.3.1.	Con carácter general	321
5.3.2.	La protección del deudor hipotecario	322
5.4.	La prescripción de la acción hipotecaria	323
6.	EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	323
	BIBLIOGRAFÍA.	324

LECCIÓN 16. DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. Carlos ORTEGA MELIÁN.	325
1. CONCEPTO Y CLASES.	327
2. DERECHO DE OPCIÓN.	328
3. DERECHO DE TANTEO CONVENCIONAL.	329
4. EL DERECHO DE RETRACTO EN EL CÓDIGO CIVIL.	329
4.1. El retracto convencional.	330
4.2. El retracto legal.	331
4.2.1. Concepto.	331
4.2.2. Ejercicio.	332
4.2.3. Clases.	332
5. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL.	335
5.1. Tanteos y retractos en la legislación especial.	335
5.2. Tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Rústicos.	336
5.3. Tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.	338
6. LA COLISIÓN ENTRE DIVERSOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN.	339
BIBLIOGRAFÍA.	340
 LECCIÓN 17. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (I). Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO.	 341
1. EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL: LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO.	343
1.1. El sistema registral español.	343
1.2. La finca como base del Registro.	344
1.2.1. Descripción de la finca registral.	344
1.2.2. Modificación de fincas registrales.	344
2. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO. LA PUBLICIDAD FORMAL.	346
2.1. La organización del Registro.	346
2.1.1. Los libros principales del Registro.	346
2.1.2. Libros de carácter accesorio del Registro.	347
2.1.3. El libro-registro de entrada.	348
2.2. La publicidad formal.	348
2.2.1. Exhibición de libros.	348
2.2.2. La nota simple.	349

2.2.3.	Las certificaciones	349
2.2.4.	Certificación con información continuada	349
2.2.5.	Deber de información de los Registradores	350
2.2.6.	Obligación de información de los Notarios	350
2.3.	Registro y Catastro	350
3.	LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS	351
4.	EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. CLASES DE INSCRIPCIÓN.	352
5.	EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN	352
6.	LA LEGITIMACIÓN Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL	353
6.1.	Efectos de la presunción de existencia y exactitud del Registro.	354
6.2.	La presunción posesoria del art. 38 LH	354
6.3.	La tercería registral	354
6.4.	Las acciones reales del art. 41 LH	355
	BIBLIOGRAFÍA.	355

LECCIÓN 18. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (II). Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO 359

1.	EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	361
1.1.	El principio de fe pública y el principio de inoponibilidad de lo no inscrito en el Registro	361
1.2.	Requisitos	362
1.3.	Efectos	363
1.4.	Límites	363
2.	EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.	364
2.1.	El asiento de presentación.	364
2.2.	Rango hipotecario.	365
3.	EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	366
3.1.	Concepto y fundamento	366
3.2.	Consecuencias de la falta de tracto	366
3.3.	El tracto sucesivo abreviado	367
4.	PRINCIPIO DE LEGALIDAD: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR	367
4.1.	La calificación registral	368
4.1.1.	Caracteres	368
4.1.2.	Plazo	368

4.1.3.	Contenido	369
4.1.4.	Recursos contra la calificación suspensiva o denegatoria del Registrador	369
5.	EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	372
6.	USUCAPIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	373
6.1.	Usucapión conforme al Registro o <i>usucapión secundum tabulas</i>	373
6.2.	Usucapión contra el Registro o <i>usucapión contra tabulas</i>	373
6.3.	Usucapión liberatoria <i>contra tabulas</i>	374
	BIBLIOGRAFÍA.	374