



PRIMERA PARTE
INTRODUCCION AL DERECHO DE COSAS

CAP. I.—EL DERECHO DE COSAS	43
§ 1. La ordenación jurídica de la distribución y de la explotación de los bienes económicos	43
1. PREMISAS: SENTIDO Y SIGNIFICACIÓN DEL DERECHO DE COSAS ...	43
2. LOS PROBLEMAS POLÍTICO-ECONÓMICOS A LOS QUE EL DERECHO DE COSAS SIRVE DE SOPORTE	45
3. LAS NORMAS JURÍDICAS BÁSICAS DEL DERECHO DE COSAS: ESTATUTO JURÍDICO-PRIVADO Y ESTATUTO JURÍDICO-PÚBLICO	46
4. LA PROPIEDAD PRIVADA COMO UN ELEMENTO DE LA CONSTITUCIÓN ECONÓMICA	47
5. EL CONCEPTO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA	47
6. EL CONCEPTO DE «CONTENIDO ESENCIAL» DE LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES EN SU APLICACIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA	50
7. LA RESERVA DE LEY EN MATERIA DE PROPIEDAD Y SU POSIBLE ALCANCE.	54
8. EL PROBLEMA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: ALGUNAS INDICACIONES	55
9. LA GARANTÍA EXPROPIATIVA DE LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN.	57
10. LAS REGLAS BÁSICAS DEL SISTEMA ECONÓMICO EN EL CC	59
11. EL DERECHO DE COSAS EN LAS LEYES ESPECIALES	60
12. EL ESTATUTO JURÍDICO-PÚBLICO DE LOS BIENES ECONÓMICOS Y EL DERECHO DE COSAS	61
§ 2. La evolución del sistema del Derecho de Cosas y transformaciones económicas y sociales	62
13. LA RELACIÓN DEL DERECHO DE COSAS CON LAS ESTRUCTURAS ECONÓMICO-SOCIALES Y CON LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA	62
14. LOS CAMBIOS TECNOLÓGICOS Y SU INFLUJO EN EL DERECHO DE COSAS	65
CAP. II.—LA FIGURA TEORICA DEL DERECHO REAL	67
§ 1. Los derechos reales	67
1. EL DERECHO REAL COMO ELEMENTO DOGMÁTICO DE LA ORGANIZACIÓN DEL DERECHO DE COSAS	67
2. LA DISTINCIÓN ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS PERSONALES O DE CRÉDITO: REMISIÓN A OTRO LUGAR	68
3. EL CONCEPTO DE DERECHO REAL: DEFINICIÓN	68
§ 2. Derecho real y eficacia jurídico-real	69
4. LA IDEA DE ACCIÓN REAL COMO TÉRMINO TÉCNICO	69
5. LA IDEA GENÉRICA DE LA EFICACIA REAL Y DE LA TRASCENDENCIA REAL	72

	Págs.
CAP. III.—RELACION OBLIGATORIA Y DERECHO REAL	73
§ 1. La relación obligatoria como normal marco del desenvolvimiento de los derechos reales	73
1. EL DERECHO REAL COMO CONTENIDO POSIBLE DE UNA OBLIGACIÓN.	73
2. LA OBLIGACIÓN DE CONSTITUIR UN DERECHO REAL	75
§ 2. Cargas reales y obligaciones <i>propter rem</i>	78
3. EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA EN DERECHO PRIVADO MODERNO Y EN PARTICULAR EN DERECHO POSITIVO ESPAÑOL VIGENTE	78
4. LA UTILIZACIÓN DEL CONCEPTO DE CARGA REAL EN EL CÓDIGO CIVIL	81
5. LAS CARGAS REALES: CONCEPTO Y CARACTERES	81
6. LA CATEGORÍA DE LAS OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i> : CONCEPTO Y CARACTERES	83
7. OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i> Y CARGAS REALES: SUS CARACTERES DIFERENCIALES	89
8. EL DERECHO DEL CENSUALISTA Y SU NATURALEZA JURÍDICA	91
CAP. IV.—LOS TIPOS DE DERECHOS REALES	93
§ 1. Enumeración y clasificación de los derechos reales	93
1. LA VARIABILIDAD HISTÓRICA DE LOS TIPOS DE DERECHOS REALES	93
2. LOS DERECHOS REALES TÍPICOS	95
3. LOS TIPOS DE DERECHOS REALES: PROPIEDAD Y DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS	95
4. LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS: SU CLASIFICACIÓN	96
5. LOS DERECHOS REALES DE DISFRUTE: ENUMERACIÓN	96
6. EL DERECHO REAL DE USUFRUCTO	97
7. LOS DERECHOS REALES DE USO Y DE HABITACIÓN	97
8. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE	98
9. EL DERECHO REAL DE ENFITEUSIS	98
10. EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE	99
11. LOS DERECHOS REALES DE REALIZACIÓN DEL VALOR	99
12. LOS DERECHOS DE NATURALEZA REAL DISCUTIDA	100
13. EL DERECHO ARRENDATICIO COMO DERECHO REAL	101
14. EL DERECHO DE RETENCIÓN COMO DERECHO REAL	101
15. EL DERECHO DE OPCIÓN DE COMPRA	102
16. LOS DERECHOS DE TANTEO Y DE RETRACTO	102
17. LOS DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS	103
18. LOS DERECHOS REALES DE CONSTITUCIÓN PROCESAL	104
§ 2. Derechos reales e intereses económicos directos sobre las cosas no institucionalizados como derechos	105
19. FORMAS DE PROTECCIÓN DE INTERESES SOBRE LAS COSAS Y SITUACIONES INDIVIDUALIZADAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS. LAS ACCIONES PÚBLICAS EN ESPECIAL EN MATERIA DE URBANISMO	105
20. DERECHOS REALES E INTERESES ECONÓMICOS EN LA LEGISLACIÓN DE EXPROPIACIÓN FORZOSA	105

CAP. V.—LA ORGANIZACION Y LA DISCIPLINA JURIDICA DE LOS DERECHOS REALES	107
§ 1. Las funciones de la ley y la autonomía de la voluntad en materia de derechos reales	107
1. EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN MATERIA DE DERECHOS REALES	107
2. LA CUESTIÓN TRADICIONAL DE <i>NUMERUS CLAUSUS</i> O DEL <i>NUMERUS APERTUS</i> DE DERECHOS REALES	109
3. LA CUESTIÓN A LA LUZ DE LOS PRECEPTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS VIGENTES	111
4. LA CUESTIÓN EN LA DOCTRINA ESPAÑOLA: LAS OPINIONES FAVORABLES A LA REGLA DE LA LIBERTAD	114
5. LA CRÍTICA DE LA TESIS DEL <i>NUMERUS APERTUS</i> : LAS OPINIONES FAVORABLES A LA TIPCIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y LAS POSTURAS INTERMEDIAS	115
6. LA JURISPRUDENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS SOBRE EL TEMA	118
§ 2. Los negocios jurídicos con trascendencia real	126
7. EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO EN MATERIA DE DERECHOS REALES: LA CREACIÓN DE DERECHOS REALES ATÍPICOS ..	126
8. LOS LÍMITES DEL PODER DE CREACIÓN INDIVIDUAL EN MATERIA DE DERECHOS REALES: VOLUNTAD, DETERMINACIÓN, FORMA, PUBLICIDAD Y CAUSA	128
9. LA VOLUNTAD INDIVIDUAL Y SUS LÍMITES GENÉRICOS	128
10. LA VOLUNTAD NEGOCIAL: VOLUNTAD NEGOCIAL EXPRESA Y VOLUNTAD NEGOCIAL NO MANIFESTADA COMO PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN	129
11. LA NECESIDAD DE PLENA DETERMINACIÓN OBJETIVA DEL DERECHO REAL O PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	130
12. LOS REQUISITOS DE FORMA Y DE PUBLICIDAD DE LOS NEGOCIOS Y SU TRASCENDENCIA EN MATERIA DE RELACIONES JURÍDICO-REALES ...	130
13. LA CAUSA DEL NEGOCIO EN RELACIÓN CON LA CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS REALES	131
14. LA LLAMADA <i>CAUSA PERPETUA SERVITUTIS</i> COMO PIEDRA DE TOQUE DE LA INCIDENCIA CAUSAL EN MATERIA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES ATÍPICOS	132
15. <i>NUMERUS CLAUSUS</i> Y <i>NUMERUS APERTUS</i> EN RELACIÓN CON LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE DERECHOS REALES	133
16. LA CREACIÓN NEGOCIAL DE OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i> Y DE TITULARIDADES <i>OB REM</i>	134
17. LA EFICACIA JURÍDICO-REAL DEL NEGOCIO: EL NEGOCIO DE MODIFICACIÓN JURÍDICO-REAL O NEGOCIO REAL	135
CAP. VI.—LA TITULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES	139
§ 1. El sujeto de las relaciones jurídicas reales	139
1. SUJETO ACTIVO Y SUJETO PASIVO DE LOS DERECHOS REALES	139
2. LA CAPACIDAD JURÍDICA Y SUS EVENTUALES LIMITACIONES EN MATERIA DE DERECHOS REALES	140
§ 2. La determinación del sujeto en las relaciones jurídico-reales ..	141
3. LOS DERECHOS REALES CON SUJETOS INDIVIDUALIZADOS O PLENAMENTE DETERMINADOS	141

	<u>Págs.</u>
4. LA DISTINCIÓN ENTRE DERECHOS SUBJETIVAMENTE PERSONALES Y DERECHOS SUBJETIVAMENTE REALES. LAS LLAMADAS TITULARIDADES <i>OB REM</i>	142
§ 3. La cotitularidad de los derechos reales	144
5. LA PLURALIDAD DE SUJETOS EN LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	144
6. LA COMUNIDAD Y SUS FORMAS: REMISIÓN A OTRO LUGAR	145
7. LA DISCUSIÓN SOBRE LAS TITULARIDADES REALES SOLIDARIAS	146
8. LAS COMUNIDADES DE INTERESES. LOS AFECTADOS POR LOS PLANES DE URBANISMO	147
§ 4. El titular del derecho real como titular registral	150
9. LA FIGURA DEL TITULAR REGISTRAL: EL TITULAR REGISTRAL INDIVIDUAL	150
10. EL TITULAR REGISTRAL COMO PERSONA INDIVIDUAL Y SU PLENA IDENTIFICACIÓN	150
11. LA TITULARIDAD REGISTRAL EN FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS	151
12. LA TITULARIDAD REGISTRAL EN FAVOR DE TITULARES NO PLENAMENTE DETERMINADOS	151
13. LA COTTULARIDAD DE LOS DERECHOS REALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	152

SEGUNDA PARTE LOS BIENES Y LAS COSAS

CAP. VII.—EL MARCO OBJETIVO DE LOS DERECHOS REALES	155
§ 1. Las cosas como objetos de derechos reales	155
1. INTRODUCCIÓN: EL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	155
2. LOS PROBLEMAS PRÁCTICOS INVOLUCRADOS EN UNA TEORÍA DE LAS COSAS CONSIDERADAS COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES	156
3. LAS COSAS CORPORALES COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES Y EL CRITERIO DE LA UNIDAD REAL	156
4. LAS UNIDADES DE EXPLOTACIÓN O UNIDADES ECONÓMICAS Y EL CONCEPTO DE UNIDAD REAL	158
§ 2. Los bienes inmateriales y el sistema de los derechos reales ...	159
5. CREACIONES INTELECTUALES Y BIENES INMATERIALES	159
6. LOS DIFERENTES TIPOS DE BIENES INMATERIALES JURÍDICAMENTE TUTELADOS	159
7. LOS BIENES INMATERIALES COMO OBJETOS DE DERECHOS REALES ..	160
§ 3. Bienes públicos y bienes privados	161
8. LA DISTINCIÓN EN EL CÓDIGO	161
9. ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA DISTINCIÓN	161
10. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL DOMINIO PÚBLICO Y DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	163
11. LAS NOTAS CARACTERÍSTICAS DEL DOMINIO PÚBLICO	165
§ 4. Los requisitos objetivos de la relación jurídico-real	165
12. EXISTENCIA, LICITUD Y DETERMINACIÓN COMO CONDICIONES DEL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	165
13. LA EXISTENCIA DE LA COSA COMO REQUISITO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	166
14. LA LICITUD COMO REQUISITO OBJETIVO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	166

15.	LA DETERMINACIÓN COMO REQUISITO DEL OBJETO DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	167
16.	LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: ACCESORIOS, PARTES INTEGRANTES Y PERTENENCIAS	169
17.	LAS PARTES INTEGRANTES Y LA EXTENSIÓN DEL DERECHO REAL ...	169
18.	LAS PERTENENCIAS Y LA EXTENSIÓN OBJETIVA DEL DERECHO REAL ..	170
19.	LA INDIVISIBILIDAD OBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS	171
CAP. VIII.—DERECHOS REALES MOBILIARIOS E INMOBILIARIOS ..		175
§ 1.	La distinción entre bienes muebles e inmuebles	175
1.	LA TRASCENDENCIA DE LA DISTINCIÓN EN MATERIA DE DERECHOS REALES: SU CARÁCTER PRETENDIDAMENTE OMNICOMPRESIVO ...	175
2.	LA TRASCENDENCIA DE LA DISTINCIÓN: EL DERECHO INMOBILIARIO.	177
3.	LOS CRITERIOS DE DISTINCIÓN ENTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.	178
4.	LAS DIFICULTADES Y LA QUIEBRA DE LA DISTINCIÓN	180
5.	LA DISTINCIÓN ENTRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES: <i>SUMMA RERUM DIVISIO</i> Y CRITERIOS NORMATIVOS FUNCIONALMENTE DIVERSIFICADOS	182
§ 2.	Los bienes inmuebles en el Código Civil	185
6.	LOS CRITERIOS LEGALES DE ENCAJE DE LOS BIENES INMUEBLES ...	185
7.	LOS DIFERENTES TIPOS DE BIENES INMUEBLES	186
8.	EL CONCEPTO DE INCORPORACIÓN	186
9.	LOS INMUEBLES POR DESTINACIÓN Y LAS PERTENENCIAS	188
10.	LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA LA APARICIÓN DE LOS INMUEBLES POR DESTINO Y LA RELACIÓN PERTENENCIAL	190
11.	LA DIFERENCIA ENTRE LA INMOVILIZACIÓN POR INCORPORACIÓN Y LA INMOVILIZACIÓN POR DESTINACIÓN	192
12.	LOS INMUEBLES POR ANALOGÍA	194
13.	EL SUELO: EL CONCEPTO DEL SUELO	194
14.	LAS CLASIFICACIONES DEL SUELO	195
15.	EL SUBSUELO Y SU RÉGIMEN JURÍDICO	197
16.	LOS YACIMIENTOS MINERALES Y LOS RECURSOS GEOLÓGICOS ...	198
17.	LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS	199
18.	EL SUBSUELO COMO PROLONGACIÓN DEL SUELO Y COMO OBJETO JURÍDICO AUTÓNOMO	200
19.	EL ESPACIO AÉREO	200
20.	EL ESPACIO AÉREO Y LA NAVEGACIÓN AÉREA	201
21.	EL VUELO Y LOS VOLÚMENES DE EDIFICACIÓN	201
22.	EL MEDIO AMBIENTE COMO POSIBLE OBJETO DE DERECHOS	203
§ 3.	Los bienes muebles	205
23.	EL CONCEPTO LEGAL DE BIENES MUEBLES	205
24.	LA HETEROGENEIDAD DEL CONCEPTO Y LA NECESIDAD DE ESTABLECER ULTERIORES CARACTERIZACIONES TIPOLÓGICAS	207
25.	LA SUSCEPTIBILIDAD DE PUBLICIDAD FORMAL: BIENES REGISTRABLES Y NO REGISTRABLES	208
26.	EL CONCEPTO DE «BIENES DE EQUIPO» Y SU POSIBLE REFLEJO EN EL ÁMBITO DEL DERECHO PRIVADO	208
CAP. IX.—EL CONCEPTO JURIDICO DE FINCA		211
§ 1.	La finca como concepto jurídico material y formal	211
1.	LA FINCA Y SU CARACTERIZACIÓN EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA	211

	Págs.
2. FINCA MATERIAL Y FINCA REGISTRAL	213
3. FINCAS NORMALES Y FINCAS ANORMALES	214
4. LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS FINCAS Y SU DESCRIPCIÓN	216
5. LOS LINDEROS DE LAS FINCAS COMO MEDIOS DE INDIVIDUALIZACIÓN.	217
6. EL DESLINDE Y EL AMOJONAMIENTO COMO OPERACIONES DE INDIVIDUALIZACIÓN	219
7. LA DISTINCIÓN ENTRE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS	221
8. LOS TIPOS ESPECIALES DE FINCAS RÚSTICAS	223
9. EL LLAMADO PATRIMONIO FAMILIAR	224
10. LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO	225
CAP. X.—LAS MODIFICACIONES EXPERIMENTADAS POR LOS BIENES Y SU TRATAMIENTO JURIDICO	227
§ 1. Las modificaciones del objeto de la relación jurídico-real y sus diferentes aspectos	227
1. LA MODIFICACIÓN OBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN COMO FIGURA DE CARÁCTER GENERAL ...	227
2. LAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS NUEVAS Y SU TRATAMIENTO JURIDICO-REGISTRAL	228
3. LA MODIFICACIÓN FORMAL DE LAS FINCAS Y ENTIDADES INMOBILIARIAS	229
4. LOS CAMBIOS OBJETIVOS DE LAS ENTIDADES REGISTRALES: AGRUPACIÓN, AGREGACIÓN, DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS	230
5. LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA	232
6. LOS EFECTOS DEL ACUERDO DE CONCENTRACIÓN	234
7. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	235
§ 2. Las construcciones y edificaciones	237
8. SU CONSIDERACIÓN COMO OBJETOS JURÍDICOS	237
CAP. XI.—LA CATEGORIA DE LA ACCESION	241
§ 1. La accesión	241
1. LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN Y SUS ANTECEDENTES HISTÓRICOS ...	241
2. LA TEORÍA UNITARIA DE LA ACCESIÓN: NATURALEZA JURÍDICA DE ESTA FIGURA	245
3. LA ACCESIÓN COMO UN MODO DE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD ..	245
4. EL LLAMADO «DERECHO DE ACCESIÓN»	247
5. LA IMPOSIBILIDAD DOGMÁTICA DE CONSTRUIR UN CONCEPTO UNITARIO DE ACCESIÓN	247
6. LAS CLASIFICACIONES DOCTRINALES Y LOS TIPOS DE ACCESIÓN ...	248
7. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN DISCRETA Y ACCESIÓN CONTINUA ..	248
8. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN HORIZONTAL Y ACCESIÓN VERTICAL.	248
9. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN INMOBILIARIA Y ACCESIÓN MOBILIARIA	249
10. LA DISTINCIÓN ENTRE ACCESIÓN NATURAL Y ACCESIÓN ARTIFICIAL	249
11. LA ACCESIÓN MEDIATA Y LA ACCESIÓN INMEDIATA	249
§ 2. Los principios rectores del régimen jurídico de la accesión ...	250
12. INTRODUCCIÓN	250
13. EL PRINCIPIO DE BUENA FE EN LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN	250
14. EL PRINCIPIO «ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE»	252
15. EL PRINCIPIO «SUPERFICIES SOLO CEDIT»	253

	<u>Págs.</u>
§ 3. El ámbito de la figura de la accesión	256
16. PLANTEAMIENTO DEL TEMA	256
17. EL DOMINIO Y LOS DERECHOS REALES LIMITATIVOS EN MATERIA DE ACCESIÓN Y SUS RESPECTIVAS ESFERAS	257
18. EXCEPCIONALIDAD O GENERALIDAD DE LA ACCESIÓN: ACCESIONES ATÍPICAS	260
§ 4. Construcción y accesión	261
19. EL CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN EN SUS RELACIONES CON LA FIGURA DE LA ACCESIÓN	261
20. LOS TÉRMINOS PERSONALES EN EL CONFLICTO DE INTERESES REGULADOS EN LOS SUPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN	262
21. LA CONSTRUCCIÓN HECHA EN SUELO PROPIO: EL POSIBLE EMPLEO DE MATERIALES AJENOS A LA CONSTRUCCIÓN	264
22. LA CONSTRUCCIÓN HECHA EN SUELO AJENO	265
23. EL CONSTRUCTOR DE BUENA FE Y EL DERECHO DE ADQUISICIÓN DEL DUEÑO DEL SUELO	266
24. LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO POR EL EDIFICANTE	268
25. LA LLAMADA «ACCESIÓN INVERTIDA»	268
26. EL CASO DE LA CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA	269
27. EL CONSTRUCTOR DE MALA FE. LA COMPENSACIÓN DE CULPAS ...	272
28. LA RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DEL DUEÑO DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LOS MATERIALES EMPLEADOS	272
§ 5. Las accesiones fluviales	273
29. LA MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LOS PREDIOS POR OBRA DE LAS AGUAS	273
30. EL CASO DE LOS ALUVIONES	274
31. LA FUERZA DE LOS RÍOS Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS	275
32. LA VARIACIÓN DEL CURSO DE LOS RÍOS	276
33. LOS LÍMITES DE LAS AGUAS EN LOS ESTANQUES Y LAGUNAS	277
34. LA FORMACIÓN DE LAS ISLAS FLUVIALES	278
§ 6. Las accesiones marítimas	278
35. ACCESIONES Y ATERRAMIENTOS DEL MAR EN LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE	278
36. LA FORMACIÓN DE ISLAS EN EL MAR	278
§ 7. La especificación	279
37. LA ESPECIFICACIÓN: SU CONCEPTO Y SU NATURALEZA JURÍDICA ...	279
38. EL CONFLICTO DE INTERESES PLANTEADO EN LOS CASOS DE ESPECIFICACIÓN	279
§ 8. La unión de cosas muebles	281
39. GENERALIDADES Y TIPOS	281
40. LA UNIÓN DE COSAS MUEBLES EN EL CC	282
41. LA CONFUSIÓN O MEZCLA DE COSAS	283

TERCERA PARTE
LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES
Y EL REGISTRO INMOBILIARIO

CAP. XII.—LA PUBLICIDAD Y LOS DERECHOS REALES	287
§ 1. Estática y dinámica de los derechos y publicidad de los derechos reales	287
1. ESTÁTICA Y DINÁMICA DE LOS DERECHOS; SEGURIDAD DE LOS DERECHOS Y SEGURIDAD DE LAS ADQUISICIONES	287
2. EL CONCEPTO DE PUBLICIDAD Y SU APLICACIÓN EN MATERIA JURÍDICO-PRIVADA	292
3. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES: SU FUNDAMENTO Y SU FUNCIÓN	294
4. EL DESARROLLO HISTÓRICO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD: EL DERECHO ROMANO	295
5. EL DERECHO GERMÁNICO Y LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES	296
§ 2. La función de la publicidad	297
6. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y EL CONCEPTO DE LEGITIMACIÓN	297
7. PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y PROTECCIÓN DEL TRÁFICO JURÍDICO	299
8. LA APARIENCIA DE TITULARIDAD REAL Y SU PROTECCIÓN	300
§ 3. Las formas básicas de la publicidad de los derechos reales ...	301
9. EL REGISTRO INMOBILIARIO COMO FORMA E INSTRUMENTO BÁSICO DE LA PUBLICIDAD	301
10. LA POSESIÓN Y LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES. REMISIÓN.	302
§ 4. Concepto y naturaleza del Registro de la Propiedad	302
11. LOS ARTÍCULOS 605 CC Y 1 LH	302
12. EL REGISTRO COMO INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA	304
§ 5. La evolución histórica de la publicidad inmobiliaria registral .	305
13. LOS ANTECEDENTES SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO HISTÓRICO	305
14. HIPOTECAS Y REGISTRO EN FRANCIA	307
15. LAS LEYES PRUSIANAS Y LAS LEYES ALEMANAS HASTA MEDIADOS DEL SIGLO XIX	311
16. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO HIPOTECARIO Y LAS NECESIDADES ECONÓMICAS. MERCADO DE CAPITAL Y MERCADO INMOBILIARIO	314
§ 6. Las Leyes Hipotecarias españolas y sus Reglamentos	316
17. LOS PRECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS LEYES HIPOTECARIAS ...	316
18. EVOLUCIÓN DEL DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL HASTA EL PROYECTO DE 1851	317
19. EL PROYECTO DE 1851 Y SUS FUENTES COMO PRECEDENTES DE LA LEY HIPOTECARIA DE 1861	318
20. LA LEY DE 8 DE FEBRERO DE 1861	320
21. EL PROBLEMA DE LAS FUENTES DE LA LEY HIPOTECARIA: LA TESIS TRADICIONAL DE LA «INSPIRACIÓN GERMÁNICA» DE NUESTRAS LEYES HIPOTECARIAS	322

22. LAS INFLUENCIAS BELGAS EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA	323
23. LAS INFLUENCIAS GINEBRINAS EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA	324
24. LA LEY DE 21 DE DICIEMBRE DE 1869	327
25. LA LEY HIPOTECARIA Y EL CÓDIGO CIVIL	328
26. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1909	329
27. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1944-1946	330
28. LA VIGENTE LEY HIPOTECARIA Y SU REGLAMENTO	331

CAP. XIII.—EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL 335

§ 1. Fincas, títulos y derechos en el Registro de la Propiedad 335

1. INTRODUCCIÓN	335
2. LA FINCA COMO UNIDAD BÁSICA DEL SISTEMA	338
3. FINCAS ESPECIALES DESDE EL PUNTO DE VISTA REGISTRAL	339
4. LOS BIENES EXCLUIDOS DE ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	339
5. LOS ACTOS Y NEGOCIOS INSCRIBIBLES. LA INSCRIBIBILIDAD DE LOS TÍTULOS EN SENTIDO MATERIAL	339
6. LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES COMO ACTOS Y NEGOCIOS JURÍDICOS: LOS ACTOS DE NATURALEZA NO NEGOCIAL	340
7. LOS ACTOS CONSTITUTIVOS O DISPOSITIVOS Y LOS LLAMADOS TÍTULOS DECLARATIVOS O DE RECONOCIMIENTO	341
8. ACTOS Y NEGOCIOS <i>INTER VIVOS</i> Y <i>MORTIS CAUSA</i>	342
9. LA PRODUCCIÓN DEL EFECTO JURÍDICO-REAL COMO PRESUPUESTO DE LA INSCRIPCIÓN Y LA NO INSCRIBIBILIDAD DE LOS ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTOS OBLIGACIONALES	342

§ 2. Los derechos subjetivos publicados por el Registro de la Propiedad 343

10. LOS DERECHOS INSCRIBIBLES. EL DERECHO DE DOMINIO. LOS DERECHOS DE DISFRUTE Y LAS CARGAS REALES	343
11. LA INSCRIPCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	345
12. LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN	346
13. LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS ARRENDATICIOS	347
14. LA POSESIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: LA POSESIÓN COMO OBJETO DE INSCRIPCIÓN	347
15. LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE	348
16. LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE RETORNO	349

§ 3. La configuración del derecho inscrito 350

17. LA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS Y EL CONTENIDO DE LOS DERECHOS INSCRITOS	350
18. LAS CONDICIONES DEL DERECHO INSCRITO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	351

CAP. XIV.—INMATRICULACION Y PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES 353

§ 1. La inmatriculación de fincas 353

1. LA INMATRICULACIÓN: SU CONCEPTO Y SUS CARACTERÍSTICAS ...	353
2. INMATRICULACIÓN Y PRIMERA INSCRIPCIÓN	354
3. LA LEGITIMACIÓN PARA INMATRICULAR	355

	<u>Págs.</u>
§ 2. Los procedimientos de inmatriculación	355
4. LOS PROCEDIMIENTOS O MEDIOS DE INMATRICULACIÓN: SU ENUMERACIÓN Y SUS CARACTERES	355
5. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO: SU NATURALEZA Y SU TRAMITACIÓN .	356
6. LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS EN VIRTUD DE TÍTULOS PÚBLICOS .	357
7. LOS EFECTOS DE LAS INMATRICULACIONES OBTENIDAS MEDIANTE TÍTULOS PÚBLICOS	359
8. LAS CERTIFICACIONES DE LAS CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO	359
9. LA DOBLE INMATRICULACIÓN: SUS CAUSAS Y SUS EFECTOS	361
CAP. XV.—EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	365
§ 1. El procedimiento registral y sus fases	365
1. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: SU CONCEPTO Y SU NATURALEZA .	365
2. LOS PRESUPUESTOS Y TRÁMITES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ..	366
§ 2. La previa formación de los derechos inscritos como premisa del procedimiento registral	367
3. LOS PRESUPUESTOS NEGOCIALES DE LA INSCRIPCIÓN: EL LLAMADO PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO	367
4. CONSENTIMIENTO MATERIAL Y CONSENTIMIENTO FORMAL EN EL DERECHO INMOBILIARIO ESPAÑOL	369
§ 3. La documentación pública como condición de la publicidad ..	370
5. LA INSCRIBIBILIDAD DE LOS TÍTULOS EN SENTIDO FORMAL	370
6. LOS TÍTULOS OTORGADOS EN PAÍS EXTRANJERO	371
7. LA EXCEPCIONAL EXTENSIÓN DE ASIENTOS EN EL REGISTRO SIN DOCUMENTACIÓN PÚBLICA	372
§ 4. Llamada «rogación»	372
8. LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN: SU CONCEPTO Y SUS CARACTERÍSTICAS	372
9. LA LEGITIMACIÓN PARA SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN	373
10. LA FORMA DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN	374
11. LOS EFECTOS DE SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN	375
12. EL DESISTIMIENTO EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	375
§ 5. El asiento de presentación	376
13. CONCEPTO Y FUNDAMENTO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	376
14. LOS REQUISITOS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	376
15. CONTENIDO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	378
16. LOS EFECTOS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. SU CADUCIDAD ...	379
CAP. XVI.—EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL (Continuación)	381
§ 1. La calificación registral	381
1. CONCEPTO Y CARACTERES DE LA CALIFICACIÓN: EL LLAMADO PRINCIPIO DE LEGALIDAD	381
2. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CALIFICACIÓN EN NUESTRO DERECHO POSITIVO	383
3. LA FUNCIÓN DE CALIFICACIÓN Y EL ÓRGANO CALIFICADOR	383
4. EL OBJETO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	384
5. LOS MEDIOS UTILIZABLES PARA LA CALIFICACIÓN	386
6. EL PLAZO PARA CALIFICAR	387

	Págs.
7. EL RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN: SU EFICACIA	388
§ 2. Los impedimentos de la inscripción	388
8. LOS VICIOS DE LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN	388
9. EL ORIGEN DE LOS VICIOS: INOBSERVANCIA DE REQUISITOS FORMALES Y CONTENIDO DEL REGISTRO	389
10. LOS OBSTÁCULOS PARA LA INSCRIPCIÓN DIMANANTES DEL PROPIO REGISTRO	390
11. LA DISTINCIÓN ENTRE FALTAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES	390
12. LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LAS FALTAS EN LOS TÍTULOS Y DE LOS OBSTÁCULOS PARA LA INSCRIPCIÓN: SUSPENSIÓN Y DENEGACIÓN DEL ASIENTO	392
§ 3. La decisión del registrador y los recursos contra ella	393
13. LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR Y SU NATURALEZA JURÍDICA	393
14. LOS RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	393
15. EL RECURSO GUBERNATIVO CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	394
16. LA TRAMITACIÓN DEL RECURSO GUBERNATIVO	395
17. VALOR JURÍDICO DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL	397
18. LA IMPUGNACIÓN JUDICIAL: EL LLAMADO RECURSO JUDICIAL	398
§ 4. El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral	399
19. LA HISTORIA REGISTRAL COMO ENCADENAMIENTO DE HECHOS O DE ACTOS JURÍDICOS Y COMO CONCATENACIÓN DE LOS ASIENTOS	399
20. EL REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL DISPONENTE COMO PRESUPUESTO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL	400
21. LOS EFECTOS DE LA REGLA DE TRACTO SUCESIVO: LA FALTA DE PREVIA INSCRIPCIÓN	401
22. EL TRACTO SUCESIVO Y LA DISPOSICIÓN SOBRE DERECHOS AJENOS	402
23. EL TRACTO SUCESIVO REGISTRAL Y LAS TRANSMISIONES HEREDITARIAS	404
24. EL LLAMADO TRACTO SUCESIVO COMPRIMIDO O ABREVIADO	406
25. LA INTERRUPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO Y SU REANUDACIÓN	406
CAP. XVII.—LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS	409
§ 1. La organización administrativa del Registro	409
1. EL REGISTRO COMO INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA: DEMARCACIÓN Y ÁMBITO TERRITORIAL DE COMPETENCIA DEL REGISTRO	409
2. EL REGISTRADOR COMO FUNCIONARIO PÚBLICO: NOMBRAMIENTO, CUALIDADES Y DEBERES DE LOS REGISTRADORES	410
3. EL SUSTITUTO DEL REGISTRADOR	411
4. LA DIRECCIÓN E INSPECCIÓN DE LOS REGISTROS	411
5. DEL MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS: OFICINA DEL REGISTRO Y LIBROS DEL REGISTRO	412
§ 2. La publicidad formal del Registro	413
6. PUBLICIDAD MATERIAL Y PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO	413
7. ¿QUIÉNES PUEDEN TOMAR CONOCIMIENTO DEL CONTENIDO DEL REGISTRO?	413
8. LOS MEDIOS O INSTRUMENTOS DE LA PUBLICIDAD FORMAL	413
9. LAS CERTIFICACIONES	414
10. CLASES DE CERTIFICACIONES	414
11. VALOR DE LAS CERTIFICACIONES	415

	Págs.
CAP. XVIII.—LOS ASIENTOS REGISTRALES	417
§ 1. Los tipos de asientos registrales	417
1. EL ASIENTO COMO TOMA DE RAZÓN O CONSTATAción EN LOS LIBROS DEL REGISTRO	417
2. LOS SISTEMAS O MÉTODOS DE PRÁCTICA DE LOS ASIENTOS: SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN Y SISTEMA DE INSCRIPCIÓN	417
3. LAS CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES	418
§ 2. El asiento de inscripción	419
4. LA INSCRIPCIÓN COMO ASIENTO PRINCIPAL	419
5. EL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS DE INSCRIPCIÓN	419
6. LAS LLAMADAS INSCRIPCIONES CONCISAS	421
CAP. XIX.—LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL	423
§ 1. La relación entre los actos y negocios con efectos jurídico-reales y la inscripción registral	423
1. EL INFLUJO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL DERECHO SUSTANTIVO SOBRE EL CAMBIO REAL	423
2. LA FUNCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA FORMACIÓN DEL DERECHO REAL: LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA	424
3. EL CARÁCTER VOLUNTARIO U OBLIGATORIO DE LA INSCRIPCIÓN ...	425
4. LAS ADQUISICIONES LLEVADAS A CABO POR EXTRANJEROS EN LAS ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO	426
5. LA EFICACIA GENERAL DE LA INSCRIPCIÓN NO CONSTITUTIVA: EFECTOS PARA EL TITULAR INSCRITO Y EFECTOS PARA LOS TERCEROS. EFICACIA OFENSIVA Y EFICACIA DEFENSIVA DE LA INSCRIPCIÓN ...	427
§ 2. La falta de eficacia convalidante de las inscripciones	429
6. LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y CONTRATOS NULOS	429
7. EL ART. 33 DE LA LEY HIPOTECARIA	429
8. EL ALCANCE DE LA IDEA DE NULIDAD EN EL ARTÍCULO 33 DE LA LEY HIPOTECARIA. INEXISTENCIA, NULIDAD Y ANULABILIDAD EN EL ARTÍCULO 33 LH	430
CAP. XX.—LA PROTECCION DEL TITULAR INSCRITO	431
§ 1. La presunción de exactitud del Registro	431
1. LA EXACTITUD DEL REGISTRO COMO PRESUNCIÓN	431
2. EL ALCANCE DE LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD	433
3. LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO COMO PRESUNCIÓN DE POSESIÓN	434
4. LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO COMO FORMA DE LEGITIMACIÓN: LEGITIMACIÓN DEL TITULAR INSCRITO Y FACULTAD DE DISPOSICIÓN	436
5. LA EFICACIA PROCESAL DE LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL	436
§ 2. El ejercicio de las acciones reales procedentes de los derechos inscritos	438
6. EL ART. 41 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LA LLAMADA ACCIÓN REAL REGISTRAL	438
7. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA LLAMADA ACCIÓN REAL REGISTRAL ..	439
8. LOS PRESUPUESTOS DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL ..	440
9. LAS CIRCUNSTANCIAS OBSTATIVAS DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL. LA DEMANDA DE CONTRADICCIÓN Y SUS FUNDAMENTOS	441

	Págs.
10. LA FALSADEAD DE LA CERTIFICACION Y EL CARACTER INCOMPLETO DE LA MISMA	442
11. LA EXISTENCIA DE UNA RELACION JURIDICA DIRECTA DEL CONTRADICTOR CON UN TITULAR REGISTRAL	442
12. LA PRESCRIPCION EN FAVOR DEL CONTRADICTOR	444
13. LA INSCRIPCION DE LA FINCA O DEL DERECHO EN FAVOR DEL CONTRADICTOR	445
14. LA FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LA FINCA INSCRITA Y LA FINCA POSEIDA POR EL CONTRADICTOR	445
15. LOS EFECTOS DE LA ACCION REAL REGISTRAL	446
16. LA LLAMADA TERCERIA REGISTRAL	446
CAP. XXI.—LA FE PUBLICA REGISTRAL	449
§ 1. La eficacia del Registro en relacion con los terceros	449
1. EL CONCEPTO DE FE PUBLICA REGISTRAL	449
2. VISION PANORAMICA DEL TEMA	451
§ 2. El destinatario o beneficiario de la fe pública registral	452
3. EL LLAMADO TERCERO HIPOTECARIO COMO BENEFICIARIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL	452
4. LOS REQUISITOS LEGALES PARA SER TERCERO PROTEGIDO POR LA FE PUBLICA REGISTRAL	452
5. LA UNIDAD O PLURALIDAD DEL CONCEPTO DE TERCERO EN LA LEY HIPOTECARIA	453
6. EL TERCERO MENCIONADO POR EL ART. 28	454
7. EL TERCERO DE LOS ARTS. 31, 36 Y 40	455
8. EL TERCERO DEL ART. 69	455
9. EL TERCERO DEL ART. 76	456
10. EL TERCERO POSEEDOR DE FINCA HIPOTECADA	456
§ 3. Los presupuestos de aplicacion del art. 34 de la Ley Hipotecaria.	457
11. EXAMEN ESPECIAL DEL REQUISITO DE BUENA FE	457
12. EL AMBITO DE LA BUENA FE	459
13. LA PRESUNCION DE BUENA FE	460
14. EL MOMENTO EN QUE HA DE EXISTIR LA BUENA FE	460
15. EL NEGOCIO JURIDICO ADQUISITIVO: EXAMEN ESPECIAL DE SU CARACTER ONEROSO	461
16. LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA TITULARIDAD Y DE LAS FACULTADES O PODERES DEL DISPONENTE	462
17. EL MOMENTO EN QUE DEBE EXISTIR LA INSCRIPCION EN FAVOR DEL DISPONENTE	463
18. EL ART. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LOS INMATRICULANTES	464
19. LA POSTERIOR INSCRIPCION POR EL ADQUIRENTE COMO PRESUPUESTO DE LA PROTECCION REGISTRAL	464
§ 4. Las consecuencias jurídicas de la aplicacion del art. 34 Ley Hipotecaria	465
20. EL MANTENIMIENTO DEL TERCERO EN SU ADQUISICION Y LA INATACABILIDAD DEL TITULO DEL ADQUIRENTE: LA ADQUISICION A NON DOMINO	465
21. LAS ACCIONES RESCISORIAS Y REVOCATORIAS	468
22. LA PRIVACION DE DERECHOS EN VIRTUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS CONSECUENCIAS JURIDICAS ULTERIORES	469
23. LA PROTECCION DEL ART. 34 COMO PROTECCION PERSONAL Y LA SUCESION EN FAVOR DE LOS CAUSAHABIENTES	470

	Págs.
24. LA MALA FE SUPERVENIENTE	470
§ 5. La llamada eficacia negativa de la fe pública registral	471
25. LA INOPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS DE LOS TÍTULOS NO INSCRITOS Y EL ART. 32 DE LA LEY HIPOTECARIA	471
26. LOS REQUISITOS DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 32 DE LA LEY HIPOTECARIA	471
27. LA EXIGENCIA DE BUENA FE EN EL ART. 32 LEY HIPOTECARIA	472
28. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ADQUISITIVO DEL TERCERO PROTEGIDO POR EL ART. 32 LEY HIPOTECARIA	473
29. LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ART. 32 LEY HIPOTECARIA	474
30. EL PROBLEMA DE LA COORDINACIÓN ENTRE LOS ARTS. 32 Y 34 DE LA LEY HIPOTECARIA	474
§ 6. La protección de los terceros y la inadmisibilidad procesal de los documentos no inscritos	478
31. EL ART. 313 DE LA LEY HIPOTECARIA	478
32. LA INADMISIBILIDAD DOCUMENTAL Y LA EFICACIA Y OPONIBILIDAD DEL DERECHO EN EL ORDEN SUSTANCIAL	479
33. LA SANCIÓN PROCESAL DE LA LIMITACIÓN DE LA PRUEBA Y LA UTILIZACIÓN DE OTROS MEDIOS DE PRUEBA	479
34. EL LITIGIO CONTEMPLADO POR EL ART. 313	479
CAP. XXII.—LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	481
§ 1. El asiento de anotación preventiva	481
1. EL ARTÍCULO 42 LEY HIPOTECARIA	481
2. PREINSCRIPCIONES Y ASIENTOS DE CONTRADICCIÓN	483
3. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA Y LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS ANOTADOS	486
4. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y LAS LLAMADAS VOCACIONES AL DERECHO REAL	488
5. ANOTACIONES PREVENTIVAS, DERECHOS EVENTUALES Y DERECHOS EN FORMACIÓN	489
6. LA CARACTERIZACIÓN DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	489
7. LA LIMITACIÓN TEMPORAL DE LA PROTECCIÓN DEL REGISTRO	490
8. EL ALCANCE Y LA EXTENSIÓN DE LA PROTECCIÓN QUE DISPONEN LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	491
9. EL OBJETO DEL ASIENTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA	492
10. LA LIMITACIÓN DE LA EFICACIA COMO CARACTERÍSTICA DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	494
§ 2. Las anotaciones preventivas en la Ley Hipotecaria	497
11. LAS PARTICULARES ANOTACIONES PREVENTIVAS	497
12. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA	498
13. LAS ANOTACIONES DE EMBARGO Y DE SECUESTRO	498
14. VENTA DE LOS BIENES EMBARGADOS CON CONDICIÓN DE INSCRIBIR	499
15. LA ANOTACIÓN DE CRÉDITOS CONTRA UNA HERENCIA, CONCURSO O QUIEBRA	499
16. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO HEREDITARIO	500
17. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN FAVOR DE LEGATARIOS	500
18. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN FAVOR DEL ACREEDOR REFACCIONARIO	501
19. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES DE LOS TÍTULOS	502

	Págs.
CAP. XXIII.—LOS ASIENTOS REGISTRALES (<i>Conclusión</i>)	503
§ 1. El asiento de nota marginal	503
1. LAS LLAMADAS NOTAS MARGINALES	503
2. LAS NOTAS MARGINALES ACCESORIAS O COMPLEMENTARIAS DE LAS INSCRIPCIONES O NOTAS MARGINALES DE MUTACIÓN JURÍDICA	503
3. LAS NOTAS MARGINALES DE FUNCIÓN EQUIVALENTE	504
4. LAS NOTAS MARGINALES PREVENTIVAS	504
5. LAS NOTAS MARGINALES CANCELATORIAS	505
6. LAS LLAMADAS NOTAS MARGINALES DE COORDINACIÓN O DE OFICINA.	505
§ 2. Las llamadas menciones registrales	506
7. SU INADMISIBILIDAD GENERAL EN LA LEY HIPOTECARIA	506
8. LA MENCIÓN DE LAS LEGÍTIMAS	508
§ 3. La pérdida de vigencia de los asientos registrales	508
9. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS INSCRITOS Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS	508
10. LA EXTENSIÓN DE UN ASIENTO SUSTITUTORIO	510
11. LOS ASIENTOS EXTINGUIDOS POR CADUCIDAD	512
§ 4. La cancelación	512
12. LA CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES: CONCEPTO Y CLASES	512
13. LOS REQUISITOS DE LA CANCELACIÓN	513
14. LAS CAUSAS GENERALES DE CANCELACIÓN	513
15. LA EXTINCIÓN COMPLETA DEL INMUEBLE	513
16. LA EXTINCIÓN COMPLETA DEL DERECHO	513
17. LA NULIDAD DEL TÍTULO	514
18. LA NULIDAD DE LA INSCRIPCIÓN	514
19. LA LLAMADA CANCELACIÓN PARCIAL	515
20. EL TÍTULO DE LA CANCELACIÓN	515
21. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD CAN- CELATORIA	515
22. EL NEGOCIO CANCELATORIO	516
23. LA CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO CANCELATORIO COMO NEGOCIO ABS- TRACTO	517
24. EL NEGOCIO CANCELATORIO COMO UN NEGOCIO DE DISPOSICIÓN ..	518
25. CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN PARA EL NEGOCIO CANCELATORIO ...	518
26. LA CANCELACIÓN CONDICIONAL	520
27. LA RESOLUCIÓN JUDICIAL CANCELATORIA	520
28. EL ACTO ADMINISTRATIVO	521
29. LA CANCELACIÓN DE OFICIO	521
30. CONTENIDO DE LA CANCELACIÓN	521
31. EFECTOS DE LA CANCELACIÓN	521
32. INEFICACIA DE LAS CANCELACIONES	522
CAP. XXIV.—EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURIDICA EXTRARRE- GISTRAL	523
§ 1. La concordancia del Registro con la realidad jurídica	523
1. EL CONCEPTO DE INEXACTITUD REGISTRAL	523
2. LA INEXACTITUD REGISTRAL COMO DESACUERDO EN ORDEN A LOS DERECHOS INSCRIBIBLES	524
3. LAS CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS A LOS DATOS FÍSICOS O DE MERO HECHO	524

	Págs.
4. LAS CAUSAS DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES	524
5. LA MODIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN JURÍDICA EXTRARREGISTRAL Y LA FALTA DE MODIFICACIÓN DEL REGISTRO	525
6. LA FALTA DE COORDINACIÓN ENTRE LA MODIFICACIÓN REGISTRAL Y LA EXTRARREGISTRAL	526
7. LA INEXACTITUD REGISTRAL POR NULIDAD DEL ASIEN TO	526
8. LAS INEXACTITUDES REGISTRALES ATÍPICAS	526
§ 2. La rectificación del Registro	527
9. LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO Y SUS DIFERENTES MODALIDADES	527
10. LOS MEDIOS EXTRAJUDICIALES DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	527
11. EL PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE GRAVÁMENES	528
12. LOS PROCEDIMIENTOS DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES	529
§ 3. La acción de rectificación del Registro	530
13. LA ACCIÓN JUDICIAL DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	530
14. LOS REQUISITOS DEL EJERCICIO DE LA ACCIÓN	530
15. EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN COMO CARGA Y COMO PRESUPUESTO DEL EJERCICIO DE LAS ACCIONES CONTRADICTORIAS DEL DOMINIO Y DE LOS DERECHOS REALES	531
16. LOS EFECTOS DE LA ACCIÓN DE RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	532

CUARTA PARTE LA POSESION

CAP. XXV.—LA CATEGORIA DOGMATICA DE LA POSESION	535
§ 1. Introducción al estudio de la figura de la posesión	535
1. LOS CONFLICTOS DE INTERESES IMPLÍCITOS EN EL FENÓMENO POSE- SORIO	535
2. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL INSTITUTO DE LA POSESIÓN: EL DERECHO ROMANO	537
3. EL DERECHO GERMÁNICO Y LA FIGURA DE LA <i>GEWERE</i>	540
4. LA ELABORACIÓN LLEVADA A CABO POR EL DERECHO CANÓNICO Y POR EL DERECHO COMÚN	542
5. LOS DESARROLLOS MODERNOS DE LA FIGURA DE LA POSESIÓN	543
§ 2. El concepto de la posesión como concepto funcional	545
6. CONCEPTO DE LA POSESIÓN Y FUNCIONES DEL INSTITUTO	545
7. EL <i>CORPUS</i> Y EL <i>ANIMUS</i> COMO ELEMENTOS DE LA SITUACIÓN POSE- SORIA	547
§ 3. El fundamento de la protección posesoria	549
8. EL PROBLEMA TRADICIONAL DEL PORQUÉ DE LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN Y LAS DIFERENTES TEORÍAS DOCTRINALES	549
9. LA PROTECCIÓN POSESORIA COMO PROTECCIÓN DE LA PERSONALI- DAD	550
10. LA PROTECCIÓN POSESORIA COMO PROTECCIÓN DE LA APARIENCIA JURÍDICA	551
11. LA DEFENSA DE LA PAZ JURÍDICA Y EL MANTENIMIENTO PROVISIONAL DEL <i>STATU QUO</i>	552
12. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA POSESIÓN	553
§ 4. La cuestión acerca de la naturaleza jurídica de la posesión	554
13. LA CALIFICACIÓN DE LA POSESIÓN Y SU DOBLE VERTIENTE	554

14.	LA CONSIDERACIÓN DE LA POSESIÓN COMO UN SIMPLE HECHO	555
15.	LA POSESIÓN COMO DERECHO SUBJETIVO	555
16.	EL DOBLE CARÁCTER DE LA POSESIÓN	555
17.	LA POSESIÓN COMO DERECHO REAL Y COMO DERECHO DE NATURAL- LEZA ESPECIAL	556
CAP. XXVI.—LOS TIPOS DE POSESION		557
§ 1.	La distinción entre posesión natural y posesión civil	557
1.	EL ART. 430 DEL CÓDIGO CIVIL	557
2.	<i>POSSESSIO NATURALIS</i> Y <i>CIVILIS</i> EN LA HISTORIA DEL DERECHO . . .	558
3.	POSESIÓN NATURAL Y MERA TENENCIA O DETENTACIÓN	560
4.	LA INTENCIÓN POSESORIA COMO FACTOR DE LA POSESIÓN CIVIL . . .	560
5.	LA LLAMADA POSESIÓN CIVILÍSIMA	561
§ 2.	Posesión en concepto de dueño y en concepto diferente del de dueño	563
6.	LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO	563
7.	EL CONCEPTO DE DUEÑO EN LA POSESIÓN Y SUS PERFILES	563
8.	POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO Y POSESIÓN CIVIL	564
9.	EL CONCEPTO DE DUEÑO EN LA ADQUISICIÓN Y EN EL POSTERIOR DISFRUTE DE LA POSESIÓN	565
10.	LOS CONCEPTOS NO DOMINICALES: EL RECONOCIMIENTO DEL DERE- CHO SUPERIOR	566
11.	LA POSESIÓN SIN CONCEPTO ALGUNO	566
12.	LA RELACIÓN ENTRE EL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO Y EL POSEEDOR NO DOMINICAL	567
13.	LOS ACTOS DEL POSEEDOR NO DOMINICAL Y LA ESFERA JURÍDICA DEL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO	567
§ 3.	Posesión mediata y posesión inmediata	567
14.	LA INTERMEDIACIÓN POSESORIA COMO BASE DE OTRA POSESIÓN . . .	567
15.	LA DISTINCIÓN ENTRE POSESIÓN MEDIATA Y POSESIÓN INMEDIATA EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL	568
§ 4.	Posesión en nombre propio y posesión en nombre ajeno	570
16.	LA POSESIÓN EN NOMBRE AJENO	570
17.	EL SERVIDOR DE LA POSESIÓN	571
§ 5.	La posesión justa	573
18.	LA POSESIÓN JUSTA: SUS CONDICIONAMIENTOS	573
19.	LA POSESIÓN PÚBLICA Y LA REPULSA DE LA CLANDESTINIDAD	575
20.	EL VICIO DE CLANDESTINIDAD DE LA POSESIÓN	576
21.	EL ÁMBITO DE LA CLANDESTINIDAD Y SUS POSIBLES FORMAS TÍPICAS .	576
22.	EL CARÁCTER PÚBLICO DE LA POSESIÓN COMO REQUISITO ESPECIAL: SU ÁMBITO Y SU CONTENIDO	577
23.	LAS MODIFICACIONES SUCESIVAS DE LA PUBLICIDAD Y CLANDESTINI- DAD DE LA POSESIÓN	578
24.	LA POSESIÓN PACÍFICA Y LA REPULSA DE LA VIOLENCIA	578
25.	POSESIÓN NO VIOLENTA Y POSESIÓN NO PACÍFICA	579
26.	LOS ACTOS MERAMENTE TOLERADOS Y LA POSESIÓN	580
27.	LA DISTINCIÓN ENTRE LOS ACTOS EJECUTADOS EN VIRTUD DE LICEN- CIA Y LOS ACTOS MERAMENTE TOLERADOS	580
28.	POSESIÓN CONSENTIDA, POSESIÓN TOLERADA Y POSESIÓN PRECARIA .	581
29.	LA CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS ACTOS DE TOLERANCIA . . .	583

	Págs.
§ 6. La valoración ética del comportamiento del poseedor	583
30. LA BUENA Y LA MALA FE EN LA POSESIÓN	583
31. LA CARACTERÍSTICA GENERAL DE LA BUENA FE POSESORIA	584
32. LA POSIBILIDAD DE LA EXISTENCIA DE ESTADOS INTERMEDIOS ENTRE LA BUENA Y LA MALA FE	586
33. LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE	586
34. LA MODIFICACIÓN SOBREVENIDA DE LA BUENA FE Y LA LLAMADA MALA FE SUPERVIVIENTE	587
35. BUENA Y MALA FE EN LOS CASOS DE PLURALIDAD DE POSEEDORES	588
36. LA BUENA O MALA FE DE LAS PERSONAS JURÍDICAS	589
 CAP. XXVII.—LA ESTRUCTURA DE LA SITUACION POSESORIA	 591
§ 1. Los sujetos de la posesión	591
1. EL POSEEDOR: POSESIÓN Y PERSONALIDAD	591
2. LA CAPACIDAD PARA SER POSEEDOR	592
3. LA POSESIÓN DE LOS MENORES Y DE LOS INCAPACITADOS	592
4. LA PLURALIDAD DE SUJETOS EN LA SITUACIÓN POSESORIA: LA COPOSESIÓN	592
§ 2. El objeto de la posesión	593
5. LAS COSAS COMO OBJETO DE POSESIÓN	593
6. LA OBJETIVA SUSCEPTIBILIDAD DE POSESIÓN	593
7. LA POSESIÓN DE COSAS MUEBLES	594
8. LA POSESIÓN DE UNA COSA RAÍZ Y EL PRINCIPIO DE LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA POSESIÓN	595
9. LA POSESIÓN DE ANIMALES O SEMOVIENTES	596
10. LA POSESIÓN DE LOS BIENES INCORPORALES E INMATERIALES	596
11. LA POSESIÓN DE DERECHOS: LA LLAMADA CUASIPOSESIÓN	597
12. LOS DERECHOS SUSCEPTIBLES DE SER POSEIDOS	598
13. EL MEDIO AMBIENTE COMO OBJETO DE POSESIÓN	598
14. POSESIÓN DE CARGOS, DE ESTADOS Y DE SITUACIONES	599
 CAP. XXVIII.—LA DINAMICA DE LA POSESION	 601
§ 1. La adquisición de la posesión	601
1. LOS MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN: ADQUISICIÓN ORIGINARIA Y ADQUISICIÓN DERIVATIVA	601
2. LOS ACTOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	603
3. LA OCUPACIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA POSESIÓN	605
4. LOS ACTOS Y LAS FORMALIDADES ESTABLECIDAS PARA ADQUIRIR DERECHOS COMO MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	606
5. LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO ADQUISITIVO Y LA POSESIÓN	606
6. LA ADQUISICIÓN JUDICIAL DE LA POSESIÓN	607
7. EL INTERDICTO DE ADQUIRIR LA POSESIÓN	607
8. EL EXPEDIENTE DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	608
9. LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN POR MINISTERIO DE LA LEY	608
10. LA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR LA POSESIÓN	608
11. LA REPRESENTACIÓN EN LOS ACTOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN	610
12. LA TRASCENDENCIA DE LA RATIFICACIÓN DE LA POSESIÓN ADQUIRIDA POR TERCERO SIN MANDATO	612

	Págs.
§ 2. La adquisición hereditaria de la posesión	612
13. LA POSICIÓN DEL HEREDERO CON RESPECTO A LOS BIENES ADQUIRIDOS POR EL CAUSANTE	612
14. LA POSESIÓN DEL HEREDERO COMO INVESTIDURA <i>OPE LEGIS</i>	613
15. LA SUCESIÓN EN LA POSESIÓN Y SUS DIFERENCIAS CON LA <i>ACCESSIO POSSESSIONIS</i> O UNIÓN DE POSESIONES	614
16. SUCESIÓN EN LA POSESIÓN Y SUCESIÓN EN LAS CUALIDADES DE LA POSESIÓN	615
§ 3. La modificación de la posesión	615
17. EL PRINCIPIO DE CONTINUIDAD DE LA POSESIÓN	615
18. LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN INTERMEDIA	616
19. LA PRESUNCIÓN DE LA CONTINUIDAD DEL TIPO DE LA POSESIÓN ...	616
20. LAS MODIFICACIONES DE LA POSESIÓN Y SUS TIPOS	617
21. LA MUTACIÓN DEL CONCEPTO POSESORIO Y LA LLAMADA INVERSIÓN DE LA POSESIÓN	618
22. LA INVERSIÓN POSESORIA: CONCEPTO Y CLASES	618
23. LA <i>CONTRADICTIO</i> U OPOSICIÓN FRENTE AL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO	619
24. LA INVERSIÓN POSESORIA POR MUTACIÓN DEL TÍTULO DE CAUSA PROCEDENTE DE TERCERO	620
25. LA TRANSFORMACIÓN DE LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO EN POSESIÓN NO DOMINICAL	621
§ 4. El traspaso posesorio y la tradición	622
26. LA TRADICIÓN EN EL SISTEMA GENERAL DE LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES Y EN LA DOGMÁTICA DE LA POSESIÓN	622
27. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA TRADICIÓN	624
28. LA <i>TRADITIO</i> Y SUS FORMAS EN EL DERECHO HISTÓRICO	625
29. LA TRADICIÓN Y SUS FORMAS EN EL DERECHO MODERNO	627
30. TRADICIÓN REAL Y TRADICIÓN SIMBÓLICA	628
31. LA PUESTA A DISPOSICIÓN COMO EQUIVALENTE DE LA ENTREGA ...	629
32. EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA COMO TRADICIÓN ...	629
§ 5. Extinción o pérdida de la posesión	631
33. LAS CAUSAS DE PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	631
34. EL ABANDONO DE LA COSA COMO CAUSA DE PÉRDIDA DE LA POSESIÓN	631
35. LA CESIÓN HECHA A OTRO POR TÍTULO ONEROSO O GRATUITO ...	632
36. LA DESTRUCCIÓN DE LA COSA Y LA SALIDA DE ÉSTA FUERA DEL COMERCIO	633
37. LA PÉRDIDA DE LA POSESIÓN POR LA POSESIÓN DE OTRO Y LA LLAMADA POSESIÓN INCORPORAL DEL DESPOJADO	634
§ 6. La recuperación de la posesión perdida	636
38. LA RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN Y SUS TIPOS	636
39. LOS TIPOS DE RECUPERACIÓN Y LA CONSIDERACIÓN LEGAL DE DISFRUTE ININTERRUMPIDO	636
CAP. XXIX.—LOS EFECTOS DE LA POSESION	637
§ 1. La protección de la posesión y sus formas	637
1. LAS VÍAS Y MODOS DE PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN	637
2. LA DEFENSA PRIVADA DE LA POSESIÓN Y EL LLAMADO DERECHO DE AUTODEFENSA DEL POSEEDOR	640
3. LA DEFENSA JUDICIAL DE LA POSESIÓN	642

	Págs.
4. EL PRINCIPIO DE LA SEPARACIÓN DE LO POSESORIO Y DE LO PETITORIO Y LA INTERDICCIÓN DE LA ACUMULACIÓN	642
§ 2. La defensa interdictal	643
5. LA LLAMADA DEFENSA INTERDICTAL Y SUS ANTECEDENTES	643
6. EL SISTEMA DE LA DEFENSA POSESORIA EN NUESTRO DERECHO POSITIVO: INTRODUCCIÓN	644
7. LOS PRESUPUESTOS DE LA DEFENSA INTERDICTAL	645
8. LOS SUJETOS DE LA ACCIÓN INTERDICTAL: LA LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA EJERCITAR LA ACCIÓN POSESORIA	645
9. LA LEGITIMACIÓN PASIVA EN LAS ACCIONES POSESORIAS	646
10. LOS PRESUPUESTOS DE LA DEFENSA INTERDICTAL: LA POSESIÓN HÁBIL PARA EJERCITAR LOS INTERDICTOS	647
11. LA EXCEPCIÓN DE POSESIÓN VICIOSA Y SU JUEGO EN EL CAMPO DE LA DEFENSA INTERDICTAL	647
12. EL PROBLEMA DE LA EXIGENCIA DE UNA DURACIÓN MÍNIMA DE LA POSESIÓN DEL DEMANDANTE PARA LA TUTELA INTERDICTAL: LA POSESIÓN DE UN AÑO Y UN DÍA Y LA LLAMADA POSESIÓN INCORPORAL DEL DESPOJADO	649
13. EL PLAZO DE UN AÑO COMO PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES POSESORIAS	650
14. LA ACCIÓN DE RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN	651
15. LA ACCIÓN DE MANTENIMIENTO DE LA POSESIÓN	651
16. LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES INTERDICTALES	652
§ 3. Las acciones posesorias no interdictales	653
17. LA ACCIÓN PUBLICIANA EN EL CUADRO DE LAS ACCIONES POSESORIAS Y LA POLÉMICA SOBRE SU SUBSISTENCIA EN EL DERECHO MODERNO	653
18. EL INTERDICTO DE OBRA NUEVA EN SU RELACIÓN CON LA DEFENSA DE LA POSESIÓN	654
19. LA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR PRECARIO COMO ACCIÓN POSESORIA	655
20. LA ACCIÓN DEL ART. 41 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LA POSESIÓN	655
21. LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN EN LA VÍA PENAL. LA QUERRELLA PENAL Y EL ACUERDO RESTITUTORIO EN FAVOR DEL PERJUDICADO POR UN DELITO	655
§ 4. La concurrencia de posesiones	656
22. EL ART. 445 DEL CÓDIGO CIVIL	656
23. LA IMPOSIBILIDAD DEL RECONOCIMIENTO DE VARIAS POSESIONES DE HECHO Y LA CONCURRENCIA DE POSESIONES	657
24. LOS CONFLICTOS A LOS QUE EL ART. 445 ES APLICABLE Y LA LLAMADA «CONTIENDA SOBRE EL HECHO DE LA POSESIÓN»	658
25. EL MARCO PROCESAL DE APLICACIÓN DEL ART. 445	659
§ 5. La función general de legitimación de posesión	659
26. LA POSESIÓN COMO APARIENCIA JURÍDICA Y COMO PRESUNCIÓN LEGAL	659
27. LA PRESUNCIÓN DE TITULARIDAD Y DE JUSTO TÍTULO	660
28. LA PRESUNCIÓN DEL ART. 448 CC Y LA DISPENSA DE LA EXHIBICIÓN DE LOS TÍTULOS	662
29. LA POSESIÓN COMO TÍTULO SUBSIDIARIO	663
30. <i>IN PARI CAUSA POSSESSOR POTIOR HABERE DEBET</i>	663
§ 6. La posesión de buena fe y la reivindicación mobiliaria	664
31. LA REGLA SEGÚN LA CUAL LA POSESIÓN DE BUENA FE DE BIENES MUEBLES EQUIVALE A TÍTULO	664

	Págs.
32. LOS PRECEDENTES HISTÓRICOS DEL ART. 464 DEL CÓDIGO CIVIL	664
33. LAS POSICIONES DOCTRINALES EN TORNO A LA INTERPRETACIÓN DEL ART. 464	666
34. LA TESIS DE LA REIVINDICACIÓN MOBILIARIA Y SU LIMITACIÓN	667
35. LA TESIS DE LA ADQUISICIÓN <i>A NON DOMINO</i>	668
36. EL ART. 464 CC Y LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO	668
37. LA DOCTRINA DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE JUNIO DE 1945 Y SU CRÍTICA	670
38. LA POSESIÓN DE LOS BIENES MUEBLES ADQUIRIDOS DE BUENA FE: FUNCIÓN DE LEGITIMACIÓN DE LA POSESIÓN, LIMITACIÓN DE LA REIVINDICACIÓN MOBILIARIA Y ADQUISICIÓN <i>A NON DOMINO</i>	672
39. EL CONCEPTO DE «PRIVACIÓN ILEGAL» EN EL ART. 464	673
40. LA REIVINDICACIÓN DE LAS COSAS COMPRADAS EN VENTA PÚBLICA	674
41. LA REIVINDICACIÓN DE LAS COSAS EMPEÑADAS EN LOS MONTES DE PIEDAD	674
42. LA REIVINDICACIÓN DE LAS COSAS COMPRADAS EN TIENDAS, FERIAS, BOLSAS, MERCADOS	674
§ 7. La liquidación de los estados posesorios	675
43. EL DESTINO DE LOS FRUTOS Y EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS Y DE LAS MEJORAS EN LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS	675
44. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS FRUTOS EN LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS	676
45. LA ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS POR EL POSEEDOR DE BUENA FE	676
46. EL OBJETO DE LA ADQUISICIÓN: FRUTOS PENDIENTES Y FRUTOS SEPARADOS	677
47. EL MOMENTO DE LA INTERRUPCIÓN LEGAL COMO LÍMITE FINAL DE LA ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS	678
48. EL DEBER DE RESTITUCIÓN DE LOS FRUTOS DEL POSEEDOR DE MALA FE	679
49. LA LIQUIDACIÓN DE LOS ESTADOS POSESORIOS Y LA GESTIÓN PATRIMONIAL DEL POSEEDOR: EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS Y DE LAS MEJORAS	679
50. EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS NECESARIOS	680
51. EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS ÚTILES Y DE LAS MEJORAS	681
52. EL RÉGIMEN DE LOS GASTOS Suntuarios	682
53. EL DERECHO DE RETENCIÓN DEL POSEEDOR DE BUENA FE	682
54. EL LLAMADO <i>IUS TOLLENDI</i> Y LA RETIRADA DE LAS MEJORAS	682
55. LA RESPONSABILIDAD DEL POSEEDOR COMO CONSECUENCIA DE LA GESTIÓN POSESORIA	684
56. LA RESPONSABILIDAD DEL POSEEDOR DE MALA FE	686
CAP. XXX.—LA USUCAPION O PRESCRIPCION ADQUISITIVA	689
§ 1. El concepto de la usucapion	689
1. LA USUCAPION O PRESCRIPCION ADQUISITIVA: SUS ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y SU CONFIGURACION EN EL CC	689
2. LA USUCAPION EN EL CODIGO CIVIL ESPAÑOL	691
3. LOS TIPOS DE USUCAPION	691
§ 2. La naturaleza jurídica de la usucapion	692
4. LA USUCAPION COMO UNA FORMA DE PRESCRIPCION	692
5. LA USUCAPION COMO UN MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	694
6. LA USUCAPION COMO UN EFECTO DE LA POSESIÓN	695

	Págs.
§ 3. El fundamento de la usucapión	696
7. LAS DIFERENTES TEORÍAS SOBRE EL FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN	696
8. EL FUNDAMENTO SUBJETIVO DE LA USUCAPIÓN Y LA VOLUNTAD DE RENUNCIA	697
9. EL FUNDAMENTO OBJETIVO DE LA USUCAPIÓN: LA INADMISIBILIDAD DEL EJERCICIO TARDÍO DE LOS DERECHOS Y LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA	699
CAP. XXXI.—LOS PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN	701
§ 1. Los presupuestos subjetivos de la usucapión	701
1. LA CAPACIDAD DE ADQUIRIR POR USUCAPIÓN	701
2. LA INTERVENCIÓN DE LAS PERSONAS INCAPACES EN EL FENÓMENO DE USUCAPIÓN	703
3. LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR Y EN CONTRA DE LA HERENCIA	705
4. LA USUCAPIÓN EN LA COMUNIDAD DE BIENES	706
5. LA USUCAPIÓN DEL COMUNERO PARA LA COMUNIDAD	706
6. LA USUCAPIÓN POR EL COMUNERO DE LA TOTALIDAD DEL DOMINIO	707
7. LA USUCAPIÓN DE LA CUOTA INDIVISA	708
§ 2. El ámbito objetivo de la usucapión	708
8. INTRODUCCIÓN	708
9. LA USUCAPIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE COSAS AJENAS	708
10. LA USUCAPIÓN DE LOS DERECHOS REALES MOBILIARIOS	709
11. LOS DERECHOS REALES USUCAPIBLES	710
12. LA USUCAPIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO	710
13. LA USUCAPIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	711
14. LA USUCAPIÓN DE LA ENFITEUSIS Y DEL DERECHO DE SUPERFICIE	712
15. LA USUCAPIÓN DE LOS CENSOS Y DE LAS CARGAS REALES	712
16. LA USUCAPIÓN DEL DERECHO DE PRENDA	712
17. LA USUCAPIBILIDAD DE LA HIPOTECA	713
18. LA USUCAPIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO	713
§ 3. Las cosas susceptibles de usucapión	714
19. COSAS PRESCRIPTIBLES Y NO PRESCRIPTIBLES	714
20. LA USUCAPIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	715
21. LA NO USUCAPIBILIDAD DE LOS BIENES Y DERECHOS DE LA PERSONALIDAD	716
22. LA USUCAPIÓN DE BIENES INMATERIALES	717
§ 4. Los presupuestos objetivos de la usucapión	717
23. INTRODUCCIÓN AL TEMA	717
24. LOS CONDICIONAMIENTOS DE LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN	717
25. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN	717
26. LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN COMO POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO	718
27. LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN COMO POSESIÓN PÚBLICA Y PACÍFICA	719
28. LA POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN COMO POSESIÓN CONTINUADA	719
29. LA SUCESIÓN Y LA UNIÓN DE POSESIONES EN LA USUCAPIÓN	719
30. LA INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN Y LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN	720

	Págs.
31. LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN E INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. COMPARACIÓN DE SU RÉGIMEN JURÍDICO. CONSECUENCIAS	722
32. LA DIFERENCIA ENTRE LA INTERRUPCIÓN NATURAL Y LA INTERRUPCIÓN CIVIL. SU FUNDAMENTO Y SUS CONSECUENCIAS	723
33. LA CESACIÓN DE LA POSESIÓN COMO INTERRUPCIÓN NATURAL	723
34. EL PLAZO DEL AÑO	725
35. LAS INTERRUPCIONES DE DURACIÓN INFERIOR A UN AÑO	725
36. LA RECUPERACIÓN DE UNA POSESIÓN PERDIDA INDEBIDAMENTE Y LA USUCAPIÓN	726
37. LA CITACIÓN JUDICIAL COMO ACTO DE INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	726
38. LA CITACIÓN HECHA SIN LAS SOLEMNIDADES LEGALES	728
39. LA INCOMPETENCIA DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL Y LA CITACIÓN INTERRUPTIVA	729
40. LA INTERRUPCIÓN Y EL DESISTIMIENTO O ABANDONO DE LA DEMANDA	730
41. EL ACTO DE CONCILIACIÓN Y LA INTERRUPCIÓN DE LA USUCAPIÓN	730
§ 5. Justo título y buena fe en la usucapación ordinaria	731
42. EL CONCEPTO DE TÍTULO EN LA USUCAPIÓN. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DEL <i>IUSTUS TITULUS</i>	731
43. EL TÍTULO PARA LA USUCAPIÓN EN EL DERECHO ESPAÑOL	733
44. JUSTO TÍTULO Y BUENA FE	734
45. LOS REQUISITOS DEL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN	735
46. EL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN COMO TÍTULO JUSTO	735
47. LA VERACIDAD DEL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN	736
48. LA VALIDEZ DEL TÍTULO DE LA USUCAPIÓN	736
49. EL TÍTULO ANULABLE EN LA USUCAPIÓN	738
§ 6. Los plazos de la usucapación	739
50. LOS PLAZOS EN LA USUCAPIÓN MOBILIARIA	739
51. LOS PLAZOS EN LA USUCAPIÓN INMOBILIARIA	739
52. LAS REGLAS SOBRE EL CÓMPUTO DEL TIEMPO	740
CAP. XXXII.—LOS EFECTOS DE LA USUCAPION	741
§ 1. Los efectos generales de la usucapación	741
1. EL CARÁCTER AUTOMÁTICO O NO AUTOMÁTICO DE LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN	741
2. LA FUNCIÓN PROCESAL DE LA USUCAPIÓN	742
3. LA RETROACTIVIDAD DE LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN	742
4. LA EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN. LA LLAMADA USUCAPIÓN LIBERATORIA	743
5. LA RENUNCIA DE LA PRESCRIPCIÓN GANADA	744
§ 2. La usucapación y el Registro de la Propiedad	745
6. LAS DIFERENTES RELACIONES POSIBLES ENTRE USUCAPIÓN Y REGISTRO	745
7. LA USUCAPIÓN A FAVOR DEL TITULAR INSCRITO	746
8. LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN HÁBIL PARA LA USUCAPIÓN	746
9. USUCAPIÓN TABULAR Y USUCAPIÓN <i>SECUNDUM TABULAS</i>	747
10. LA EQUIVALENCIA ENTRE JUSTO TÍTULO E INSCRIPCIÓN EN RELACIÓN CON LA USUCAPIÓN	748
11. LA USUCAPIÓN <i>CONTRA TABULAS</i> O USUCAPIÓN EN CONTRA DEL REGISTRO: EL ART. 36 LH Y SUS PRINCIPIOS DE INSPIRACIÓN	750

	<u>Págs.</u>
12. LA COLISIÓN ENTRE EL ADQUIRENTE PROTEGIDO POR EL REGISTRO Y EL USUCAPIENTE CON USUCAPCIÓN CONSUMADA	750
13. LA USUCAPCIÓN <i>CONTRA TABULAS</i> SIMPLEMENTE COMENZADA	752
14. LA COLISIÓN ENTRE LA USUCAPCIÓN <i>CONTRA TABULAS</i> Y LOS ADQUIRENTES NO PROTEGIDOS ESPECIALMENTE POR EL REGISTRO	752
15. LA USUCAPCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES NEGATIVAS O NO APARENTES	752
16. LOS EFECTOS DE LA USUCAPIÓN Y LA USUCAPCIÓN LIBERATORIA <i>CONTRA TABULAS</i>	752
17. USUCAPCIÓN <i>SECUNDUM TABULAS</i> Y USUCAPCIÓN <i>CONTRA TABULAS</i> : SU POSIBLE CONCURRENCIA	753

QUINTA PARTE LA DINAMICA DE LOS DERECHOS REALES

CAP. XXXIII.—LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES	757
§ 1. El artículo 609 y su sentido	757
1. ORIGEN HISTÓRICO Y ALCANCE DEL ART. 609 CC	757
2. LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES: HECHO ADQUISITIVO Y FENÓMENO ADQUISITIVO	760
3. LOS CONFLICTOS DE INTERESES Y LOS PROBLEMAS PRÁCTICOS PLANTEADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LAS FUENTES DE LOS DERECHOS REALES	761
4. LA ENUMERACIÓN DE LAS FUENTES DEL ART. 609	762
5. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Y MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES	763
§ 2. Los sistemas históricos y de derecho comparado en materia de adquisición y de transmisión de los derechos reales	764
6. EL SISTEMA ROMANO	764
7. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PROBLEMA DE LOS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Y DE CONSTITUIR LOS DERECHOS REALES	766
8. LA LLAMADA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO Y LA INTERPRETACIÓN CAUSALISTA DE LA <i>TRADITIO</i> ROMANA	767
9. LA DOCTRINA Y LA TRANSMISIÓN CONSENSUAL DEL DOMINIO: LA ESCUELA DEL DERECHO NATURAL RACIONALISTA Y LA CODIFICACIÓN FRANCO-ITALIANA	769
10. LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD Y DE LOS DERECHOS REALES EN EL SISTEMA ALEMÁN. LA DOCTRINA DEL ACUERDO ABSTRACTO TRASLATIVO	770
§ 3. El sistema traslativo en el derecho español	771
11. LA TRADICIÓN COMO MOMENTO DECISIVO DEL FENÓMENO DE TRANSMISIÓN Y LA POLÉMICA SOBRE SU ALCANCE	771
12. TRADICIÓN Y ENTREGA DE LA COSA. TRADICIÓN Y COMPORTAMIENTO TRASLATIVO	773
13. LA TRADICIÓN COMO INVESTIDURA DE LA POSESIÓN DEL ADQUIRENTE Y COMO CREACIÓN DE UN SIGNO DE RECONOSCIBILIDAD DEL DERECHO REAL	775
14. LA ESPIRITUALIZACIÓN DE LA <i>TRADITIO</i> . LOS ACUERDOS TRASLATIVOS Y LAS HIPÓTESIS EXCLUIDAS DE LA NECESIDAD DE TRADICIÓN	776
15. EL SOLO ACUERDO O CONFORMIDAD DE LOS CONTRATANTES EN MATERIA DE BIENES MUEBLES	776
16. EL OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA Y LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO	777

	Págs.
17. LA <i>TRADITIO BREVI MANU</i> Y EL <i>CONSTITUTUM POSSESSORIUM</i> Y LA TRANSMISIÓN REALIZADA POR PROPIETARIO NO POSEEDOR	777
18. LAS TRANSMISIONES DE PROPIEDAD DE CARÁCTER GRATUITO	778
19. EL CONFLICTO ENTRE DOS O MÁS PRETENDIDOS ADQUIRENTES Y EL SISTEMA GENERAL DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD	779
20. LA VOLUNTAD DE ADQUIRIR Y TRANSMITIR Y LA POSIBLE MODIFICACIÓN NEGOCIAL DEL SISTEMA LEGAL DE TRANSMISIÓN	781
21. LA POSIBLE MODIFICACIÓN NEGOCIAL DEL SISTEMA LEGAL	782
22. EL PROBLEMA DE LAS RESERVAS DE DOMINIO: SU APLICACIÓN EN MATERIA DE BIENES MUEBLES Y DE BIENES INMUEBLES	782
23. LA ANTICIPACIÓN CONVENCIONAL DEL MOMENTO TRASLATIVO	787
§ 4. La causa de la adquisición y de la transmisión	788
24. LA POLÉMICA ACERCA DEL CARÁCTER CAUSAL O ABSTRACTO DEL SISTEMA TRASLATIVO	788
25. LA CONSTRUCCIÓN CAUSAL DE LA TRANSMISIÓN Y LOS ARGUMENTOS CONTRARIOS A LA CONFIGURACIÓN ABSTRACTA	788
26. LA CONCEPCIÓN ABSTRACTA DE LA <i>TRADITIO</i>	789
27. LA CAUSA DE LA TRANSMISIÓN COMO REALIZACIÓN DE UNA FUNCIÓN SOLUTORIA: EL CUMPLIMIENTO DE LA <i>OBLIGATIO DANDI</i> Y LA APLICACIÓN DE LAS REGLAS SOBRE LA REPETICIÓN DEL PAGO DE LO INDEBIDO	792
28. CAUSALIDAD Y ABSTRACCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO DEL DERECHO ESPAÑOL	794
29. LA CAUSA DE LA TRANSMISIÓN COMO CONTRATO; EL LLAMADO TÍTULO O CAUSA DE LA ADQUISICIÓN	796
30. FIGURAS CONTRACTUALES TÍPICAS Y ATÍPICAS	796
31. LA CONEXIÓN O EL LIGAMEN ENTRE LA TRADICIÓN Y EL CONTRATO DE QUE ES CONSECUENCIA. LA INVALIDEZ DE LOS CONTRATOS CAUSANTES Y SU REPERCUSIÓN EN LOS EFECTOS TRASLATIVOS	797
§ 5. La adquisición y la transmisión de los derechos reales y el Registro de la Propiedad	799
32. EL INFLUJO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL NO CONSTITUTIVA EN EL SISTEMA JURÍDICO-SUSTANTIVO SOBRE EL CAMBIO REAL: EL PROBLEMA DE LAS RELACIONES ENTRE INSCRIPCIÓN Y TRADICIÓN	799
33. LA INSCRIPCIÓN Y LA CAUSA DEL NEGOCIO JURÍDICO-REAL	802
§ 6. La autonomía privada como fuente de relaciones jurídico-reales y los supuestos de constitución heterónoma	803
34. LA CONSTITUCIÓN FORZOSA DE RELACIONES JURÍDICO-REALES	803
35. LA CONSTITUCIÓN FORZOSA DE DERECHOS REALES: CONSTITUCIÓN LEGAL DIRECTA Y CONSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL	804
§ 7. Las adquisiciones <i>a non domino</i>	804
36. LA MÁXIMA <i>«NEMO PLUS IURA AD ALIUM TRANSFERRE POTEST QUAM IPSE HABET»</i> COMO PRINCIPIO LÓGICO Y COMO PRINCIPIO NORMATIVO	804
37. LA NECESARIA PROTECCIÓN DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES Y LA APARIENCIA DE TITULARIDAD DE LOS TRANSMITENTES	805
38. LOS PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LA ADQUISICIÓN <i>A NON DOMINO</i>	806

SEXTA PARTE
EL CONTENIDO DE LA RELACION JURIDICO-REAL

CAP. XXXIV.—EL CONTENIDO DEL DERECHO REAL	811
§ 1. Derecho real y gravamen real como elementos de la relación jurídico-real	811
1. LA DOBLE VERTIENTE DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL: SITUACIONES ACTIVAS Y SITUACIONES PASIVAS	811
2. DERECHO REAL Y GRAVAMEN REAL	814
§ 2. El contenido del derecho real	815
3. LAS FACULTADES AGRUPADAS EN LA TITULARIDAD DEL DERECHO REAL	815
4. LA FACULTAD DE REALIZACIÓN DIRECTA: UTILIZACIÓN, GOCE Y DISFRUTE	816
5. LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN	816
6. LA FACULTAD DE PERSECUCIÓN	817
7. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	818
8. LA FACULTAD DE PREFERENCIA Y PRIORIDAD	818
9. LOS LÍMITES DEL DERECHO REAL	818
§ 3. El gravamen como situación pasiva de la relación jurídico-real.	819
10. EL CONCEPTO DE GRAVAMEN REAL	819
11. EL GRAVAMEN COMO SITUACIÓN DE SUJECCIÓN Y LAS OBLIGACIONES NEGATIVAS DE NO HACER Y DE TOLERAR	819
12. LA INHERENCIA DEL GRAVAMEN RESPECTO DE LA COSA	820
CAP. XXXV.—LA EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES	821
§ 1. Titularidad de los derechos reales y explotación económica de los bienes	821
1. LA IDEA DE EXPLOTACIÓN EN EL DERECHO CIVIL ACTUAL	821
2. EL DESTINO ECONÓMICO DE LAS COSAS COMO MARCO DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS MISMAS	824
3. LAS REPERCUSIONES DE LA IDEA DE DESTINO ECONÓMICO	825
4. LA FIJACIÓN DEL DESTINO ECONÓMICO: CRITERIOS A SEGUIR	826
§ 2. Producción de los bienes y rendimiento económico	827
5. EL CONCEPTO DE FRUTOS COMO CONCEPTO TRADICIONAL DE LA DOGMÁTICA JURÍDICA: INTRODUCCIÓN	827
6. LAS FUNCIONES DESARROLLADAS POR EL CONCEPTO Y LOS CASOS DE APLICACIÓN	827
7. LA INADAPTACIÓN DEL LENGUAJE CODIFICADO EN RELACIÓN CON LOS ESQUEMAS DE LA ECONOMÍA MODERNA	829
8. LA DUALIDAD FRUTOS NATURALES O FRUTOS CIVILES Y EL CONCEPTO JURÍDICO DE LOS FRUTOS	830
9. LAS CONSTRUCCIONES TEÓRICAS EN LA FORMULACIÓN DEL CONCEPTO GENERAL DE LOS FRUTOS	831
10. EL CONCEPTO ECONÓMICO DE RENTA Y EL CONCEPTO JURÍDICO DE FRUTOS	833
11. EL DERECHO DE ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS (DERECHOS DE DISFRUTE O <i>IUS FRUENDI</i>)	834

	Págs.
CAP. XXXVI.—LA FACULTAD DE DISPOSICION Y SUS LIMITACIONES	837
§ 1. Las facultades de disposición	837
1. FACULTAD Y PODER DISPOSITIVO	837
2. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN Y LA LEGITIMACIÓN	839
3. NATURALEZA DEL PODER O FACULTAD DE DISPOSICIÓN	839
§ 2. Las prohibiciones de disponer	841
4. LAS LIMITACIONES DE LA FACULTAD DISPOSITIVA Y SUS TIPOS	841
5. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y SU ORIGEN	842
6. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y LAS OBLIGACIONES NEGATIVAS U OBLIGACIONES DE NO DISPONER	842
7. LA VALIDEZ DE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y SUS REQUISITOS ..	843
8. LA JUSTIFICACIÓN CAUSAL Y EL INTERÉS LEGÍTIMO	844
9. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ..	845
CAP. XXXVII.—LA CONCURRENCIA DE DERECHOS REALES	847
§ 1. El concurso de derechos y la idea de propiedad	847
1. LA COLISIÓN DE DERECHOS Y SUS MODOS DE SOLUCIÓN	847
2. LA PRIORIDAD Y EL RANGO DE LOS DERECHOS REALES EN RELACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	850
3. LA PRIORIDAD REGISTRAL EN SENTIDO MATERIAL Y EN SENTIDO FORMAL	851
4. LA PRIORIDAD DE LOS DERECHOS REALES COMO CIERRE DEL REGISTRO	853
5. LA PRIORIDAD REGISTRAL COMO DETERMINANTE DE JERARQUÍA ENTRE LOS DERECHOS REALES: EL LLAMADO RANGO HIPOTECARIO ...	855
6. EL RANGO HIPOTECARIO COMO BIEN NEGOCIABLE: PERMUTA, POSPOSICIÓN Y RESERVA DE RANGO	855
CAP. XXXVIII.—LAS CIRCUNSTANCIAS DE LA RELACION JURIDICO-REAL	857
§ 1. El tiempo como circunstancia de la relación jurídico-real	857
1. EL TIEMPO COMO MEDIDA DE DURACIÓN: DERECHOS REALES DE DURACIÓN INDEFINIDA Y DERECHOS REALES DE DURACIÓN LIMITADA.	857
2. EL TIEMPO COMO MOMENTO INICIAL (<i>DIES A QUO</i>) Y COMO MOMENTO FINAL (<i>DIES AD QUEM</i>) DE LOS DERECHOS REALES	860
3. EL TIEMPO COMO MOMENTO DE EJERCICIO DE LOS DERECHOS Y DE LAS FACULTADES	861
§ 2. El lugar de la relación jurídico-real	862
4. LA RADICACIÓN COMO PUNTO DE LOCALIZACIÓN Y EL ESTATUTO JURÍDICO DE LOS BIENES	862
5. LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y LOS DERECHOS REALES MOBILIARIOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU LOCALIZACIÓN	862
6. LA REFERENCIA ESPACIAL COMO LUGAR DE EJERCICIO	862
§ 3. La relación jurídico-real condicionada	863
7. LOS DERECHOS REALES Y LA SUMISIÓN A CONDICIÓN	863
8. LOS DERECHOS REALES BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA	864
9. LOS DERECHOS REALES BAJO CONDICIÓN RESOLUTORIA	864

	Págs.
CAP. XXXIX.—LA PROTECCION DEL DERECHO REAL	867
§ 1. La lesión del derecho real	867
1. LOS CARACTERES DE LA LESIÓN DEL DERECHO REAL Y SUS DIFERENTES TIPOS	867
2. PERTURBACIONES DE MERO HECHO O PERTURBACIONES POSESORIAS Y PERTURBACIONES JURÍDICAS	870
3. LESIÓN DEL DERECHO REAL Y DAÑO A LA LIBERTAD INDIVIDUAL ...	871
4. LA LESIÓN COMO OBSTÁCULO DEL EJERCICIO DEL DERECHO Y COMO PROVOCACIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL MISMO	871
§ 2. La defensa y protección del derecho real	872
5. LAS ACCIONES COMO MEDIO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA REAL ...	872
6. LA TRANSFORMACIÓN DEL DERECHO REAL EN DERECHO DE VALOR .	872
7. LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y DE PUESTA EN SEGURIDAD ...	873
CAP. XL.—LAS VICISITUDES DE LA RELACION JURIDICO-REAL ...	875
§ 1. La modificación de la relación jurídico-real	875
1. TIPOS DE MODIFICACIONES EN LAS RELACIONES JURÍDICO-REALES ..	875
2. LA MODIFICACIÓN SUBJETIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL ...	876
3. LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO REAL	877
4. LA TRANSMISIÓN PASIVA DEL GRAVAMEN REAL	878
5. ¿NOVACIÓN DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL?	879
CAP. XLI.—LA EXTINCIÓN DE LA RELACION JURIDICO-REAL	881
§ 1. La extinción de la relación jurídico-real	881
1. LAS CAUSAS GENERALES DE EXTINCIÓN DE UNA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	881
2. LA PÉRDIDA DE LA COSA COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES	883
3. LA CONSOLIDACIÓN COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES	885
4. LA RENUNCIA COMO CAUSA EXTINTIVA DE LA RELACIÓN JURÍDICO-REAL	887
5. LA RENUNCIA DEL DERECHO REAL	887
6. LA RENUNCIA DEL TITULAR DEL GRAVAMEN	888
7. LA RENUNCIA DEL DOMINIO O ABANDONO. NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS	888
8. EL SUJETO DE LA DERRELICIÓN	890
9. EL OBJETO DE LA DERRELICIÓN	890
10. LOS REQUISITOS DE LA DERRELICIÓN	890
11. LOS EFECTOS DE LA DERRELICIÓN	891
12. LA INEFICACIA DE LA DERRELICIÓN	891
13. LA REVOCACIÓN DE LA PROPIEDAD	891

SEPTIMA PARTE LA COMUNIDAD DE BIENES

CAP. XLII.—LA COMUNIDAD	899
§ 1. Cotitularidad de los derechos reales y comunidades de bienes .	899
1. EL CONCEPTO DE LA COMUNIDAD DE BIENES	899

	Págs.
2. LOS TIPOS DE COMUNIDAD: COMUNIDAD ROMANA Y COMUNIDAD GERMÁNICA	902
§ 2. La comunidad germánica en el Derecho español	904
3. LA COMUNIDAD MATRIMONIAL DE BIENES	904
4. LA COMUNIDAD HEREDITARIA	904
5. LOS APROVECHAMIENTOS COMUNALES Y LAS COMUNIDADES VECE- NALES	905
6. LAS SOCIEDADES SIN PERSONALIDAD JURÍDICA	905
§ 3. La distinción entre comunidad de bienes y sociedad	906
7. LA «PUESTA EN COMÚN» DE BIENES EN LA SOCIEDAD	906
8. LA VOLUNTARIEDAD O INVOLUNTARIEDAD DE LAS SITUACIONES JURÍ- DICAS	906
9. LA APLICACIÓN DE LA IDEA DE PERSONALIDAD JURÍDICA	907
10. LA IDEA DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y EL ESTATUTO JURÍDICO DE LOS BIENES Y DE LA GESTIÓN	907
§ 4. Naturaleza jurídica de la comunidad de bienes	909
11. LA TEORÍA DE LA INTERINIDAD	909
12. LA TEORÍA DE LA UNIFICACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	909
13. LA TEORÍA DE LA DIVISIÓN	910
14. LA TEORÍA DE LA PROPIEDAD PLURIMA TOTAL	910
CAP. XLIII.—LA DISCIPLINA NORMATIVA DE LA COMUNIDAD	913
§ 1. Los principios jurídicos rectores de la comunidad de bienes ..	913
1. EL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA PRIVADA	913
2. EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD	915
3. EL LLAMADO PRINCIPIO DEMOCRÁTICO	916
4. EL PRINCIPIO DE LIBERTAD INDIVIDUAL	917
§ 2. La estructura de la comunidad de bienes	917
5. LOS SUJETOS DE LA COMUNIDAD	917
6. EL OBJETO DE LA COMUNIDAD	918
§ 3. Los presupuestos de la comunidad de bienes	918
7. LAS COMUNIDADES DE BIENES DE ORIGEN LEGAL	918
8. LAS COMUNIDADES DE BIENES DE ORIGEN NEGOCIAL	918
§ 4. El contenido de la situación de comunidad	919
9. EL USO DE LOS BIENES COMUNES	919
10. LOS LÍMITES DE LA FACULTAD DE USO DE LA COSA COMÚN	919
11. EL DISFRUTE DE LA COSA COMÚN Y LA PERCEPCIÓN DE LOS RENDI- MIENTOS	919
12. LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	920
13. LA CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	921
14. LA POSESIÓN DE LAS COSAS COMUNES	922
15. LA DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES	923
16. LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	923
17. EL GRAVAMEN DE LA COSA COMÚN	924
18. EL USUFRUCTO DE CUOTA	925
19. LA HIPOTECA DE CUOTA	925
20. LA RENUNCIA DE DERECHOS EN LA COMUNIDAD DE BIENES	925

