



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 TIPICIDAD 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 |

| | | |
|---|--|-----|
| 10. | LA FALSEDAD DE LA CERTIFICACIÓN Y EL CARÁCTER INCOMPLETO DE LA MISMA | 442 |
| 11. | LA EXISTENCIA DE UNA RELACIÓN JURÍDICA DIRECTA DEL CONTRADICTOR CON UN TITULAR REGISTRAL | 442 |
| 12. | LA PRESCRIPCIÓN EN FAVOR DEL CONTRADICTOR | 444 |
| 13. | LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA O DEL DERECHO EN FAVOR DEL CONTRADICTOR | 445 |
| 14. | LA FALTA DE IDENTIDAD ENTRE LA FINCA INSCRITA Y LA FINCA POSEÍDA POR EL CONTRADICTOR | 445 |
| 15. | LOS EFECTOS DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL | 446 |
| 16. | LA LLAMADA TERCERÍA REGISTRAL | 446 |
| CAP. XXI.—LA FE PUBLICA REGISTRAL | | 449 |
| § 1. | La eficacia del Registro en relación con los terceros | 449 |
| 1. | EL CONCEPTO DE FE PÚBLICA REGISTRAL | 449 |
| 2. | VISIÓN PANORÁMICA DEL TEMA | 451 |
| § 2. | El destinatario o beneficiario de la fe pública registral | 452 |
| 3. | EL LLAMADO TERCERO HIPOTECARIO COMO BENEFICIARIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL | 452 |
| 4. | LOS REQUISITOS LEGALES PARA SER TERCERO PROTEGIDO POR LA FE PÚBLICA 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 aplicación del art. 34 de la Ley Hipotecaria. | 457 |
| 11. | EXAMEN ESPECIAL DEL REQUISITO DE BUENA FE | 457 |
| 12. | EL ÁMBITO DE LA BUENA FE | 459 |
| 13. | LA PRESUNCIÓN DE BUENA FE | 460 |
| 14. | EL MOMENTO EN QUE HA DE EXISTIR LA BUENA FE | 460 |
| 15. | EL NEGOCIO JURÍDICO ADQUISITIVO: EXAMEN ESPECIAL DE SU CARÁCTER 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 INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL DISPONENTE | 463 |
| 18. | EL ART. 34 DE LA LEY HIPOTECARIA Y LOS INMATRICULANTES | 464 |
| 19. | LA POSTERIOR INSCRIPCIÓN POR EL ADQUIRENTE COMO PRESUPUESTO DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL | 464 |
| § 4. | Las consecuencias jurídicas de la aplicación del art. 34 Ley Hipotecaria | 465 |
| 20. | EL MANTENIMIENTO DEL TERCERO EN SU ADQUISICIÓN Y LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO DEL ADQUIRENTE: LA ADQUISICIÓN <i>A NON DOMINO</i> | 465 |
| 21. | LAS ACCIONES RESCISORIAS Y REVOCATORIAS | 468 |
| 22. | LA PRIVACIÓN DE DERECHOS EN VIRTUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS ULTERIORES | 469 |
| 23. | LA PROTECCIÓN DEL ART. 34 COMO PROTECCIÓN PERSONAL Y LA SUCESIÓN 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 ORIGINAL 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 PETITTORIO 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 USUCAPACIÓN 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 DERRELICCIÓN | 890 |
| 9. EL OBJETO DE LA DERRELICCIÓN | 890 |
| 10. LOS REQUISITOS DE LA DERRELICCIÓN | 890 |
| 11. LOS EFECTOS DE LA DERRELICCIÓN | 891 |
| 12. LA INEFICACIA DE LA DERRELICCIÓN | 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 |

