

MANUALES

Manual de Derecho Civil

Director

Eugenio Llamas Pombo

Volumen IV. Derecho de bienes

2.^a Edición

Coordinador

Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano

Autores

Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano, Carlos Gustavo Ortega Melián y Francisco Santana Navarro

III ARANZADI LA LEY

© De los autores, 2024

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.aranzadilaley.es>

Segunda edición: septiembre 2024

Depósito Legal: M-16389-2024

ISBN versión impresa: 978-84-19905-60-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A.U., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.U.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendój), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendój es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

ÍNDICE SISTEMÁTICO

ABREVIATURAS.	31
LECCIÓN 1. LOS DERECHOS REALES. Carlos ORTEGA MELIÁN	37
1. EL DERECHO REAL: CONCEPTO, CARACTERES Y CONTENIDO . . .	39
1.1. Concepto	39
1.2. Caracteres	40
1.3. Contenido	40
2. LA DISTINCIÓN ENTRE EL DERECHO REAL Y EL DERECHO DE CRÉDITO	41
2.1. Criterios de distinción	41
2.1.1. Por el tipo de poder que atribuyen a su titular . .	41
2.1.2. Por los sujetos y la eficacia frente a terceros . . .	42
2.1.3. Por el objeto	42
2.2. Consecuencias de la distinción	42
2.2.1. Formas de adquisición y transmisión	42
2.2.2. Extinción	43
2.2.3. Publicidad	43
3. FIGURAS INTERMEDIAS ENTRE DERECHO REAL Y DERECHO DE CRÉDITO	43
3.1. Introducción	43
3.2. El <i>ius ad rem</i>	44
3.3. Las obligaciones <i>propter rem</i>	44
3.4. Los derechos reales <i>in faciendo</i>	45
4. LA AUTONOMÍA PRIVADA EN LA CREACIÓN DE LOS DERECHOS REALES. EL PROBLEMA DEL <i>NUMERUS CLAUSUS</i> O <i>NUMERUS APERTUS</i> EN SU CREACIÓN	46
4.1. Planteamiento	46
4.2. Sistema de <i>numerus clausus</i> o <i>numerus apertus</i>	46

4.3.	Derecho español	47
4.4.	Posición de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	48
5.	CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES	48
5.1.	Derecho real pleno y derechos reales limitados	48
5.2.	Clasificación de los derechos reales limitados	49
5.2.1.	Los derechos reales de goce	49
5.2.2.	Los derechos reales de garantía	50
5.2.3.	Los derechos de adquisición preferente	50
5.3.	Derechos reales de protección provisional	50
	BIBLIOGRAFÍA	50

LECCIÓN 2. ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES. Carlos ORTEGA MELIÁN 53

1.	CONSTITUCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES	55
1.1.	Introducción	55
1.2.	El artículo 609 CC	55
1.3.	Clases	56
2.	LA OCUPACIÓN, EL HALLAZGO Y EL TESORO OCULTO	58
2.1.	La ocupación	58
2.1.1.	Concepto	58
2.1.2.	Requisitos	58
2.1.3.	Ocupación de animales	60
2.1.3.1.	Introducción	60
2.1.3.2.	La caza y la pesca	60
2.1.3.3.	Disposiciones especiales relativas a la ocupación de los animales	61
2.2.	El hallazgo	62
2.2.1.	Introducción	62
2.2.2.	Régimen jurídico	63
2.2.3.	Supuestos especiales	63
2.3.	El Tesoro oculto	64
2.3.1.	Concepto	64
2.3.2.	Régimen jurídico	64

3.	LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES. LA TEORÍA DEL TÍTULO Y EL MODO	66
3.1.	Planteamiento	66
3.2.	La teoría del título y el modo	66
3.3.	Sistema de transmisión consensual y sistema del acuerdo traslativo abstracto	66
3.4.	El Código Civil español	67
4.	LA TRADICIÓN	68
4.1.	Concepto	68
4.2.	Formas	68
4.2.1.	Tradición real	68
4.2.2.	Tradición instrumental	68
4.2.3.	Tradición consensual	69
4.2.4.	Cuasitradición o tradición de derechos	69
5.	EXTINCIÓN Y PÉRDIDA DE LOS DERECHOS REALES.	70
5.1.	Planteamiento	70
5.2.	Pérdida o destrucción de la cosa	71
5.3.	Renuncia y abandono	71
5.4.	Consolidación	72
5.5.	Caducidad y falta de uso	72
5.6.	Otras causas de extinción	73
	BIBLIOGRAFÍA	73
LECCIÓN 3. LA POSESIÓN. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO		75
1.	CONCEPTO, CARACTERES Y NATURALEZA	77
1.1.	Concepto	77
1.2.	Caracteres	77
1.3.	Naturaleza	78
2.	CLASES	78
2.1.	Posesión natural y posesión civil	78
2.2.	Posesión en nombre propio y en nombre ajeno: El servidor de la posesión	79
2.3.	Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto al de dueño	79
2.4.	Posesión mediata e inmediata	80
2.5.	Posesión de buena y de mala fe	80

2.5.1.	La presunción de buena fe	81
2.5.2.	Actos que acreditan que el poseedor no ignora que posee indebidamente	81
2.5.3.	Reclamación de la posesión al poseedor de buena fe y derecho de retención	82
2.6.	Posesión viciosa y posesión tolerada	82
2.6.1.	Los actos meramente tolerados: referencia al precario	83
2.6.2.	Los actos clandestinos	83
2.6.3.	Los actos violentos	84
2.7.	Posesión exclusiva y coposesión	84
2.8.	La posesión civilísima	84
3.	SUJETOS Y OBJETO	85
3.1.	Sujetos de la posesión	85
3.2.	Objeto de la posesión	86
4.	ADQUISICIÓN, CONSERVACIÓN, PÉRDIDA Y RECUPERACIÓN.	87
4.1.	Adquisición	87
4.1.1.	La ocupación	87
4.1.2.	Actos propios y formalidades establecidas para adquirir la posesión	87
4.1.3.	La adquisición por representación	88
4.2.	Conservación	88
4.3.	Pérdida	89
4.3.1.	El abandono de la cosa	89
4.3.2.	Cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito	89
4.3.3.	La destrucción o pérdida total de la cosa, muerte o pérdida del animal, o el hecho de quedar la cosa o el animal fuera del comercio	90
4.3.4.	Posesión de otro contra la voluntad del antiguo poseedor, siempre que la nueva posesión hubiese durado más de un año	90
4.4.	Recuperación	90
5.	EFFECTOS: DURANTE SU EJERCICIO Y A SU CESE.	91
5.1.	Efectos durante el ejercicio de la posesión	91
5.2.	Efectos al cesar la posesión	92
5.2.1.	Régimen de los frutos	92
5.2.2.	Gastos y mejoras	92

5.2.3.	Responsabilidad en caso de deterioro o pérdida de la cosa por parte del anterior poseedor	93
5.3.	La posesión de bienes muebles de buena fe: el art. 464 CC	93
	BIBLIOGRAFÍA.	95
LECCIÓN 4. LA USUCAPIÓN. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO		97
1.	CONCEPTO Y FUNDAMENTO	99
1.1.	Concepto	99
1.2.	Fundamento	99
2.	CLASES DE USUCAPIÓN.	100
3.	SUJETOS Y OBJETO DE LA USUCAPIÓN	100
3.1.	Sujetos de la usucapión.	100
3.1.1.	El usucapiente	100
3.1.2.	Dueño de la cosa o derecho real usucapido	101
3.2.	El objeto de la usucapión	101
4.	REQUISITOS GENERALES Y ESPECIALES.	103
4.1.	Requisitos generales de la usucapión	103
4.1.1.	La posesión	103
4.1.1.1.	En concepto de dueño.	103
4.1.1.2.	Pública	104
4.1.1.3.	Pacífica	105
4.1.1.4.	Ininterrumpida.	105
5.	LA USUCAPIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA.	106
5.1.	Usucapión ordinaria	106
5.1.1.	Usucapión ordinaria de bienes muebles	107
5.1.2.	Usucapión ordinaria de bienes inmuebles.	107
5.2.	Usucapión extraordinaria	108
5.2.1.	Usucapión extraordinaria de bienes muebles.	108
5.2.2.	Usucapión extraordinaria de bienes inmuebles	108
5.3.	Reglas que rigen en la computación del tiempo	108
6.	EFFECTOS DE LA USUCAPIÓN.	108
7.	RENUNCIA	109
	BIBLIOGRAFÍA.	110

LECCIÓN 5. EL DERECHO DE PROPIEDAD. Carlos ORTEGA MELIÁN. . . .	111
1. CONCEPTO, CARACTERES Y FUNDAMENTO	113
1.1. Concepto	113
1.1.1. Planteamiento	113
1.1.2. El derecho de propiedad en el Código Civil.	114
1.1.3. El derecho de propiedad en la Constitución Española de 1978	115
1.2. Caracteres	116
1.3. Fundamento	117
2. CONTENIDO: LAS FACULTADES DOMINICALES.	118
2.1. La facultad de goce	118
2.2. La facultad de disposición	119
3. EXTENSIÓN DEL DOMINIO	119
3.1. Extensión horizontal del dominio	119
3.2. Extensión vertical del dominio	120
3.2.1. El subsuelo.	121
3.2.2. El vuelo	121
4. LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL DOMINIO	121
4.1. Acción declarativa del dominio	122
4.2. Acción negatoria.	123
4.3. La acción de deslinde y amojonamiento	123
4.4. Las acciones de obra nueva y obra ruinosa	124
4.5. La <i>actio ad exhibendum</i>	125
4.6. La acción publiciana.	125
5. EXAMEN ESPECIAL DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA	125
5.1. Concepto y caracteres.	125
5.2. Requisitos	126
5.2.1. Dominio del actor	126
5.2.2. Posesión del demandado.	127
5.2.3. Identificación de la cosa reivindicada	127
5.3. Efectos	128
6. LÍMITES Y LIMITACIONES DEL DOMINIO: LAS RELACIONES DE VECINDAD	128
6.1. La distinción entre límites y limitaciones del dominio.	129
6.2. Los límites.	130

6.2.1.	En general	130
6.2.2.	Las relaciones de vecindad	130
6.2.2.1.	Significado y fundamento	130
6.2.2.2.	Regulación en el Código Civil	131
6.2.3.	Otros límites	131
6.3.	Las limitaciones	132
6.3.1.	Limitaciones generales.	132
6.3.2.	Las prohibiciones de disponer	133
BIBLIOGRAFÍA.		134
LECCIÓN 6. LA ACCESIÓN. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO		135
1.	CONCEPTO, NATURALEZA Y PRINCIPIOS RECTORES.	137
1.1.	Concepto	137
1.2.	Naturaleza	137
1.3.	Principios rectores.	138
2.	LA ACCESIÓN INMOBILIARIA ARTIFICIAL O INDUSTRIAL	138
2.1.	Construcciones, plantaciones y siembras en suelo ajeno. . .	139
2.2.	Construcciones, plantaciones y siembras en suelo propio con materiales ajenos	139
2.3.	Accesión en el ámbito familiar	140
3.	LA CONSTRUCCIÓN EXTRALIMITADA.	141
4.	LA ACCESIÓN INMOBILIARIA NATURAL	142
4.1.	Aluvión	142
4.2.	Avulsión	143
4.3.	Mutación de cauce	143
4.4.	Formación de islas	144
5.	LA ACCESIÓN MOBILIARIA.	145
5.1.	Unión o adjunción	145
5.2.	Mezcla o confusión.	146
5.3.	La especificación	147
BIBLIOGRAFÍA.		148
LECCIÓN 7. LA COMUNIDAD DE BIENES. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO		149
1.	CONCEPTO Y TIPOS.	151

1.1.	Concepto	151
1.2.	Tipos de comunidad	152
1.2.1.	Por su origen	152
1.2.1.1.	Comunidad voluntaria y comunidad incidental	152
1.2.1.2.	Comunidad convencional y comunidad legal	153
1.2.2.	Por la forma de organizarse	153
1.2.2.1.	Comunidad romana o por cuotas	153
1.2.2.2.	Comunidad germánica o en mano común	154
1.2.3.	Otros tipos de comunidades	155
1.3.	Sociedad y comunidad	155
2.	PRINCIPIOS RECTORES	156
3.	EL CONTENIDO DE LA SITUACIÓN DE COMUNIDAD	157
3.1.	En relación con la cosa	157
3.1.1.	Uso y disfrute	157
3.1.2.	Conservación y mejora	158
3.1.3.	Administración	159
3.1.4.	Alteración y disposición	159
3.1.5.	Defensa de la comunidad	160
3.2.	En relación con su cuota	161
4.	LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD	161
5.	ESPECIAL REFERENCIA A LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN	162
5.1.	Significado	162
5.2.	Naturaleza	162
5.3.	Límites	163
5.3.1.	Limitaciones de origen legal	163
5.3.2.	Limitaciones por razón de la cosa	163
5.3.3.	Limitaciones en caso de animales de compañía	164
5.3.4.	Limitaciones de origen voluntario	164
5.4.	Práctica de la división	165
5.5.	Efectos	165
	BIBLIOGRAFÍA	166
LECCIÓN 8. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Francisco SANTANA NAVARRO		169
1.	CONCEPTO Y NATURALEZA	171

1.1.	Concepto	171
1.2.	Regulación	171
1.3.	Ámbito de aplicación	173
1.4.	Naturaleza jurídica	173
2.	CONSTITUCIÓN: EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y LOS ESTATUTOS	174
2.1.	El Título Constitutivo.	174
2.1.1.	Significado.	174
2.1.2.	Requisitos	175
2.1.3.	Contenido	175
2.2.	El contenido potestativo: los estatutos	176
3.	LOS REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR	176
4.	ELEMENTOS PRIVATIVOS Y ELEMENTOS COMUNES. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN. EL LLAMADO ELEMENTO PROCOMUNAL.	177
4.1.	Elementos privativos y elementos comunes.	177
4.1.1.	Concepto.	177
4.1.2.	Clases de elementos comunes	178
4.2.	La cuota de participación	178
4.3.	El llamado elemento procomunal	179
5.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	179
5.1.	Derechos de los propietarios.	179
5.2.	Obligaciones de los propietarios	181
6.	ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE ADOPCIÓN E IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS COMUNITARIOS.	183
6.1.	Órganos de gobierno de la comunidad	183
6.1.1.	Junta de propietarios	183
6.1.2.	El presidente	184
6.1.3.	El secretario	185
6.1.4.	El administrador.	185
6.1.5.	Órganos voluntarios.	186
6.2.	Régimen de adopción de los acuerdos comunitarios.	186
6.3.	Impugnación de los acuerdos comunitarios	187
7.	ACUERDOS SOBRE LA REALIZACIÓN DE OBRAS. REGLAS ESPECIALES EN MATERIA DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	188
7.1.	Obras en la LPH	188
7.1.1.	Obras que no necesitan autorización de la junta	188

7.1.2.	Obras que necesitan autorización de la junta . . .	189
7.2.	Obras en materia de discapacidad y de accesibilidad universal	190
8.	EXTINCIÓN	190
9.	APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL A LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS	190
	BIBLIOGRAFÍA.	191
LECCIÓN 9. LAS PROPIEDADES ESPECIALES. Carlos ORTEGA MELIÁN. . .		193
1.	LAS PROPIEDADES ESPECIALES: CONCEPTO Y CARACTERES	195
1.1.	Concepto	195
1.2.	Caracteres	195
2.	LA PROPIEDAD DE LAS AGUAS, MINAS, MONTES Y PUERTOS . . .	195
2.1.	La propiedad de las aguas	195
2.1.1.	Regulación.	195
2.1.2.	Régimen jurídico	196
2.1.2.1.	El dominio público hidráulico	196
2.1.2.2.	Modos de adquisición del derecho al uso privativo de las aguas de dominio público.	197
2.1.2.2.1.	Uso común	197
2.1.2.2.2.	Uso privativo	197
2.2.	La propiedad de las minas.	198
2.2.1.	Regulación.	198
2.2.2.	Régimen jurídico	198
2.2.2.1.	Los yacimientos mineros y su aprovechamiento.	198
2.2.2.2.	Régimen jurídico de los hidrocarburos líquidos y gaseosos	199
2.3.	La propiedad de los montes	200
2.3.1.	Regulación.	200
2.3.2.	Régimen jurídico	200
2.3.2.1.	Objeto	200
2.3.2.2.	Titularidad	200
2.3.2.2.1.	Montes públicos	200
2.3.2.2.2.	Montes privados	201
2.4.	Puertos	201
2.4.1.	Regulación.	201

2.4.2.	Régimen jurídico	201
2.4.2.1.	Concepto.	201
2.4.2.2.	Clases	201
2.4.2.3.	Órganos de gestión	202
3.	LA PROPIEDAD INTELECTUAL: RÉGIMEN JURÍDICO	202
4.	LOS DERECHOS DE AUTOR: OBJETO, SUJETOS Y CONTENIDO	203
4.1.	Objeto	203
4.2.	Sujetos	204
4.2.1.	Autoría.	204
4.2.2.	Coautoría.	204
4.3.	Contenido	205
4.3.1.	El derecho moral de autor	205
4.3.1.1.	Contenido	205
4.3.1.2.	Duración	206
4.3.2.	Los derechos patrimoniales	206
4.3.2.1.	Derechos de explotación	206
4.3.2.1.1.	Contenido	206
4.3.2.1.2.	Excepciones.	207
4.3.2.2.	Otros derechos económicos.	207
4.3.2.3.	Transmisión de los derechos de explotación	207
4.3.2.4.	Duración de los derechos de explotación	208
4.3.3.	Otros derechos de propiedad intelectual	209
4.3.3.1.	Derechos de los artistas, intérpretes o ejecutantes	209
4.3.3.2.	Derechos de los productores de fonogramas o grabaciones audiovisuales y de las entidades de radiodifusión	209
4.3.3.3.	Derecho «sui generis» sobre las bases de datos. Los fabricantes de las bases de datos	210
4.3.3.4.	Otros derechos	210
5.	LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INTELECTUAL	210
5.1.	Acciones de defensa de los derechos de la propiedad intelectual.	210
5.1.1.	Cese de la actividad.	210
5.1.2.	Indemnización de los daños	211
5.1.3.	Medidas cautelares	211
5.2.	El Registro de la Propiedad Intelectual	212

BIBLIOGRAFÍA.....	212
LECCIÓN 10. DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE: EL USUFRUCTO. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO	215
1. EL DERECHO DE USUFRUCTO: CONCEPTO, NATURALEZA Y CONSTITUCIÓN	217
1.1. Concepto	217
1.2. Naturaleza	218
1.3. Constitución	218
1.3.1. Usufructo constituido por ley.....	218
1.3.2. Usufructo constituido por negocio jurídico	218
1.3.3. Usufructo por usucapión o prescripción adquisitiva	219
2. SUJETOS Y OBJETO.....	219
2.1. Sujetos	219
2.1.1. Usufructo a favor de una persona jurídica	219
2.1.2. Usufructo en favor de una pluralidad de personas.....	219
2.2. Objeto	220
3. CONTENIDO.....	220
3.1. Derechos del usufructuario	220
3.1.1. Derecho de disfrute	221
3.1.2. Derecho de posesión y mejora.....	221
3.1.3. Derecho de disposición.....	222
3.2. Obligaciones del usufructuario	222
3.2.1. Antes de entrar en el goce de los bienes	222
3.2.2. Durante el usufructo	223
3.2.2.1. Obligación general del usufructuario.....	223
3.2.2.2. Obligaciones sobre los gastos	224
3.2.3. Obligaciones al terminar el usufructo	225
3.3. Derechos del nudo propietario	225
3.4. Obligaciones del nudo propietario	226
4. CLASES.....	226
4.1. Usufructos especiales que recaen sobre cosas.....	226
4.1.1. Usufructo de cosa deteriorable	226
4.1.2. Usufructo de cosas consumibles	226

4.1.3.	Usufructo de minas	227
4.1.4.	Usufructo de predios con viñas, olivares u otros árboles o arbustos	227
4.1.5.	Usufructo de montes	227
4.1.6.	Usufructo de ganados o de un rebaño	228
4.1.7.	Usufructo de cosa común	228
4.1.8.	Usufructo de finca hipotecada	229
4.2.	Usufructos especiales sobre derechos	229
4.2.1.	Usufructo de créditos.	229
4.2.2.	Usufructo de derechos reales.	230
4.2.3.	Usufructo de una acción de carácter real.	230
4.2.4.	Usufructo de acciones y de participaciones sociales	230
4.3.	Los usufructos sobre una universalidad	231
4.3.1.	Usufructo sobre un patrimonio	231
4.3.2.	Usufructo sobre una herencia	231
5.	LA DISPONIBILIDAD DEL USUFRUCTO.	232
6.	EXTINCIÓN	233
6.1.	Por muerte del usufructuario	233
6.2.	Por expirar el plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo	233
6.3.	Por consolidación	233
6.4.	Por renuncia del usufructuario	233
6.5.	Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo	234
6.6.	Por la resolución del derecho del constituyente	234
6.7.	Por prescripción	234
6.8.	Por expropiación forzosa	234
6.9.	Efectos tras su extinción	235
	BIBLIOGRAFÍA.	235
LECCIÓN 11. OTROS DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE. Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO		237
1.	LOS DERECHOS USO Y HABITACIÓN. EL DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR.	239
1.1.	Derecho de uso.	239
1.2.	Derecho de habitación	239

1.3.	Régimen jurídico del derecho de uso y del derecho de habitación.	240
1.4.	El derecho de uso sobre la vivienda familiar	240
1.4.1.	Regulación.	241
1.4.2.	Naturaleza.	241
2.	LOS CENSOS: CONCEPTO, CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO.	242
2.1.	Concepto	242
2.2.	Clases	243
2.3.	Régimen jurídico.	243
2.3.1.	Contenido	243
2.3.2.	Extinción	244
3.	EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE: CONCEPTO, CONSTITUCIÓN Y CONTENIDO	244
3.1.	Concepto	244
3.2.	Constitución	245
3.3.	Contenido.	245
3.3.1.	Derechos del superficiario y propiedad horizontal	245
3.3.2.	Transmisión y gravamen	245
3.3.2.1.	Del derecho de superficie	245
3.3.2.2.	Del suelo.	245
3.3.3.	Extinción	245
3.4.	El derecho de superficie rústica.	246
3.5.	Derecho de superficie y normativa autonómica	246
4.	LOS DERECHOS DE SOBREELEVACIÓN Y DE SUBEDIFICACIÓN	246
5.	EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES: CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO.	247
5.1.	Concepto	247
5.2.	Régimen jurídico.	247
5.2.1.	Naturaleza.	247
5.2.2.	Ámbito de la Ley 4/2012	248
5.2.2.1.	Objetivo	248
5.2.2.2.	Subjetivo	248
5.2.3.	Caracteres	249
5.2.4.	Constitución	249
5.2.5.	Duración.	249
5.2.6.	Transmisión.	250

BIBLIOGRAFÍA.....	250
LECCIÓN 12. LAS SERVIDUMBRES. Carlos ORTEGA MELIÁN.....	253
1. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES.....	255
1.1. Concepto.....	255
1.2. Caracteres.....	255
1.3. Clases.....	257
1.3.1. Legales y voluntarias.....	257
1.3.2. Servidumbres continuas y discontinuas.....	258
1.3.3. Servidumbres aparentes y no aparentes.....	258
1.3.4. Servidumbres positivas y negativas.....	259
2. LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS: CONSTITUCIÓN Y ELEMENTOS.....	259
2.1. Constitución de las servidumbres.....	259
2.1.1. Constitución por negocio jurídico.....	260
2.1.2. Constitución por usucapión o prescripción adquisitiva.....	260
2.1.2.1. Planteamiento.....	260
2.1.2.2. Servidumbres usucapibles: continuas y aparentes.....	260
2.1.2.3. Plazo de usucapión.....	261
2.1.2.4. Cómputo del plazo.....	261
2.1.2.4.1. Servidumbres positivas.....	261
2.1.2.4.2. Servidumbres negativas.....	261
2.1.3. Constitución por destino del padre de familia o por signo aparente.....	262
2.1.3.1. Introducción.....	262
2.1.3.2. Requisitos de aplicación del art. 541 CC.....	263
2.2. Elementos.....	263
2.2.1. Sujetos.....	263
2.2.2. Objeto.....	264
3. CONTENIDO DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	264
3.1. Contenido.....	264
3.2. Derechos y obligaciones del dueño del predio dominante.....	265
3.3. Derechos y obligaciones del dueño del predio sirviente.....	265
3.4. Modificación.....	266

4.	LAS SERVIDUMBRES PERSONALES	266
4.1.	Concepto y distinción con las prediales	266
4.2.	Régimen jurídico.	266
4.3.	Las servidumbres de pastos y leñas	267
5.	SERVIDUMBRES LEGALES	268
5.1.	Concepto	268
5.2.	Servidumbres en materia de aguas	268
5.2.1.	Introducción	268
5.2.2.	Servidumbre natural de aguas	268
5.2.3.	Servidumbre de uso público de las riberas de los ríos	269
5.2.4.	Servidumbre de estribo de presa	269
5.2.5.	Servidumbre de saca de agua y abrevadero	269
5.2.6.	Servidumbre de parada o partidor	269
5.2.7.	Servidumbre de acueducto	270
5.3.	Servidumbre de paso.	270
5.4.	Servidumbre de medianería	271
5.5.	Servidumbre de luces y vistas	272
5.6.	Servidumbre de desagüe de los edificios.	273
5.7.	Distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones.	273
6.	PROTECCIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	274
6.1.	Protección.	274
6.2.	Extinción de las servidumbres	274
6.2.1.	Las causas de extinción del art. 546 CC.	274
6.2.2.	Otras causas de extinción	275
	BIBLIOGRAFÍA.	276

LECCIÓN 13. DERECHOS REALES DE GARANTÍA. Carlos ORTEGA MELIÁN 279

1.	LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: CONCEPTO, FUNDAMENTO Y CLASES	281
1.1.	Fundamento	281
1.2.	Clases	282
1.3.	Disposiciones comunes a la prenda e hipoteca	282
2.	LA PROHIBICIÓN DEL PACTO COMISORIO	283

3.	EL DERECHO REAL DE PRENDA: CONSTITUCIÓN Y CONTENIDO.	284
3.1.	Concepto y caracteres	284
3.2.	Constitución	284
3.3.	Contenido	285
3.3.1.	Antes del incumplimiento de la obligación	285
3.3.2.	Tras el incumplimiento de la obligación garantizada.	286
3.4.	Extinción	287
4.	PRENDAS ESPECIALES: LA PRENDA IRREGULAR Y LA PRENDA DE CRÉDITOS	287
4.1.	Prenda irregular	287
4.2.	Prenda de créditos	287
5.	LA HIPOTECA MOBILIARIA Y LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.	288
5.1.	Concepto	288
5.2.	Disposiciones comunes a la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	289
5.2.1.	Objeto: bienes que se pueden dar en garantía	289
5.2.2.	Obligación garantizada	289
5.2.3.	Constitución	290
5.2.4.	Contenido	290
5.3.	La hipoteca mobiliaria	291
5.3.1.	Constitución y contenido	291
5.3.2.	Clases de hipoteca mobiliaria	291
5.3.2.1.	Hipoteca de establecimiento mercantil	291
5.3.2.2.	Hipoteca de vehículo a motor	292
5.3.2.3.	Hipoteca de aeronave	292
5.3.2.4.	Hipoteca de maquinaria industrial	293
5.3.2.5.	Hipoteca de la propiedad intelectual e industrial	293
5.4.	La prenda sin desplazamiento	294
5.4.1.	Objeto	294
5.4.2.	Contenido	295
5.4.2.1.	Deudor pignorante.	295
5.4.2.2.	Acreeedor pignoraticio	295
6.	LA ANTICRESIS	296
6.1.	Concepto	296
6.2.	Constitución	297

6.3.	Contenido	297
	BIBLIOGRAFÍA.	298
LECCIÓN 14. LA HIPOTECA INMOBILIARIA (I). Francisco SANTANA NAVARRO.		299
1.	CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES	301
1.1.	Concepto	301
1.2.	Caracteres	304
1.3.	Clases	305
1.3.1.	Por su origen: hipotecas voluntarias y legales	305
1.3.2.	Por la obligación garantizada.	306
1.3.3.	La hipoteca inversa	307
2.	SUJETOS	308
2.1.	Acreedor hipotecario	308
2.2.	Hipotecante	309
2.3.	Tercer poseedor	309
3.	OBJETO	310
3.1.	En general	310
3.2.	Bienes y derechos hipotecables con restricciones	311
3.3.	Bienes y derechos no hipotecables	313
3.4.	Hipoteca de varias fincas en garantía de un mismo crédito y división de la finca hipotecada.	313
3.5.	Extensión objetiva de la hipoteca	314
3.5.1.	Extensión natural o legal	314
3.5.2.	Extensión convencional	315
4.	CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA VOLUNTARIA.	316
4.1.	Requisitos generales: escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad	316
4.2.	Constitución de la hipoteca unilateral	317
4.3.	La promesa de constituir hipoteca.	317
5.	LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.	317
5.1.	La obligación principal	317
5.2.	La obligación de intereses	318
5.2.1.	Intereses remuneratorios	318
5.2.2.	Intereses moratorios	319
5.3.	Costas y gastos	320
	BIBLIOGRAFÍA.	320

LECCIÓN 15. LA HIPOTECA INMOBILIARIA (II). Francisco SANTANA NAVARRO.	323
1. DERECHOS DEL ACREEDOR HIPOTECARIO	325
1.1. La acción de devastación	325
1.2. El vencimiento anticipado del crédito	326
1.3. Preferencia y prioridad: el rango hipotecario.	327
1.4. La cesión del crédito hipotecario	328
2. POSICIÓN DEL PROPIETARIO DE LA FINCA HIPOTECADA.	329
2.1. Conservación de las facultades dominicales sobre la cosa.	329
2.2. La venta de finca hipotecada.	330
3. EL TERCER POSEEDOR DE LA FINCA HIPOTECADA	330
3.1. Bienes y derechos excluidos de la hipoteca	331
3.2. Derecho de retirada o de reembolso	332
3.3. Ejecución hipotecaria de bienes pertenecientes al tercer poseedor	332
4. MODIFICACIÓN DE LA HIPOTECA.	332
4.1. Los acuerdos novatorios del crédito y la hipoteca	332
4.2. La ampliación de la hipoteca	333
4.3. La división de la hipoteca	334
4.4. La subrogación del crédito hipotecario	334
5. LA ACCIÓN REAL Y LA ACCIÓN PERSONAL EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO	335
5.1. La acción personal derivada del crédito	335
5.2. La acción real derivada de la hipoteca	336
5.2.1. El control judicial de las cláusulas abusivas	336
5.2.2. La ejecución extrajudicial	337
5.2.3. La ejecución judicial	337
5.2.3.1. La legitimación pasiva y requisitos.	337
5.2.3.2. La venta judicial del bien hipotecado	338
5.3. Efectos de la ejecución hipotecaria	339
5.3.1. Con carácter general	339
5.3.2. La protección del deudor hipotecario	340
5.4. La prescripción de la acción hipotecaria	341
6. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	342
BIBLIOGRAFÍA.	342

LECCIÓN 16. DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. Carlos ORTEGA MELIÁN.	345
1. CONCEPTO Y CLASES.	347
2. DERECHO DE OPCIÓN.	348
3. DERECHO DE TANTEO CONVENCIONAL.	349
4. EL DERECHO DE RETRACTO EN EL CÓDIGO CIVIL.	349
4.1. El retracto convencional.	350
4.2. El retracto legal.	351
4.2.1. Concepto.	351
4.2.2. Ejercicio.	352
4.2.3. Clases.	352
4.2.3.1. Comuneros.	353
4.2.3.2. Coherederos.	353
4.2.3.3. Colindantes.	354
4.2.3.4. Enfitéutico.	355
5. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL.	356
5.1. Tanteos y retractos en la legislación especial.	356
5.2. Tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Rústicos.	356
5.3. Tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.	358
6. LA COLISIÓN ENTRE DIVERSOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN.	359
BIBLIOGRAFÍA.	360
 LECCIÓN 17. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (I). Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO.	 363
1. EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL: LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO.	365
1.1. El sistema registral español.	365
1.2. La finca como base del Registro.	366
1.2.1. Descripción de la finca registral.	367
1.2.2. Modificación de fincas registrales.	367
1.2.2.1. Materiales.	367
1.2.2.2. Formales.	368
2. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO. LA PUBLICIDAD FORMAL.	368
2.1. La organización del Registro.	368
2.1.1. Los libros principales del Registro.	369

2.1.2.	Libros de carácter accesorio del Registro	370
2.2.	La publicidad formal	370
2.2.1.	Exhibición de libros	371
2.2.2.	La nota simple	371
2.2.3.	Las certificaciones	371
2.2.4.	Certificación con información continuada	372
2.2.5.	Deber de información de los Registradores	372
2.2.6.	Obligación de información de los Notarios	372
2.3.	Registro y Catastro	373
3.	LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS	374
4.	EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. CLASES DE INSCRIPCIÓN.	374
5.	EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN	375
6.	LA LEGITIMACIÓN Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL	376
6.1.	Efectos de la presunción de existencia y exactitud del Registro.	376
6.2.	La presunción posesoria del art. 38 LH	376
6.3.	La tercería registral	377
6.4.	Las acciones reales del art. 41 LH	377
	BIBLIOGRAFÍA.	378

LECCIÓN 18. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (II). Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO 381

1.	EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	383
1.1.	El principio de fe pública y el principio de inoponibilidad de lo no inscrito en el Registro	383
1.2.	Requisitos	384
1.3.	Efectos	385
1.4.	Límites	385
2.	EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.	386
2.1.	El asiento de presentación.	386
2.2.	Rango hipotecario.	387
3.	EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	388
3.1.	Concepto y fundamento	388
3.2.	Consecuencias de la falta de tracto	388
3.3.	El tracto sucesivo abreviado	389

4.	PRINCIPIO DE LEGALIDAD: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR	389
4.1.	La calificación registral	390
4.1.1.	Caracteres	390
4.1.2.	Plazo	390
4.1.3.	Contenido	391
4.1.4.	Recursos contra la calificación suspensiva o denegatoria del Registrador	391
4.1.4.1.	El recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública	392
4.1.4.2.	Recurso judicial alternativo al gubernativo	393
5.	EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	394
6.	USUCAPIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.	395
6.1.	Usucapión conforme al Registro o usucapión <i>secundum tabulas</i>	395
6.2.	Usucapión contra el Registro o usucapión contra tabulas	395
6.3.	Usucapión liberatoria contra tabulas.	396
	BIBLIOGRAFÍA.	396

LECCIÓN 4

LA USUCAPIÓN

Ignacio DÍAZ DE LEZCANO SEVILLANO
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

1. CONCEPTO Y FUNDAMENTO
 - 1.1. Concepto
 - 1.2. Fundamento
 2. CLASES DE USUCAPIÓN
 3. SUJETOS Y OBJETO DE LA USUCAPIÓN
 - 3.1. Sujetos de la usucapión
 - 3.2. El objeto de la usucapión
 4. REQUISITOS GENERALES Y ESPECIALES
 - 4.1. Requisitos generales de la usucapión
 5. LA USUCAPIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA
 - 5.1. Usucapión ordinaria
 - 5.2. Usucapión extraordinaria
 - 5.3. Reglas que rigen en la computación del tiempo
 6. EFECTOS DE LA USUCAPIÓN
 7. RENUNCIA
- BIBLIOGRAFÍA

1. CONCEPTO Y FUNDAMENTO

1.1. Concepto

La usucapión es un modo de adquirir el dominio u otro derecho real, mediante la posesión en concepto de dueño o de titular del derecho real, de manera continuada, durante el tiempo determinado por la ley. También se llama prescripción adquisitiva.

El Código Civil regula la prescripción adquisitiva o usucapión en el Título XVIII (De la prescripción) de su Libro IV (arts. 1930 a 1960).

Nuestro ordenamiento considera la usucapión como un modo de adquirir el dominio y los demás derechos sobre los bienes (art. 609 CC). El art. 1930 CC matiza lo anterior al establecer que por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. No todos los derechos reales son idóneos para adquirirse por usucapión, únicamente podrán serlo aquellos que sean susceptibles de posesión y de manera continuada (STS 195/1986, de 26 marzo).

Al mismo tiempo, en su párrafo 2º, el art. 1930 CC se refiere a la prescripción extintiva, que no es un modo de adquirir, sino de extinguir los derechos y las acciones de cualquier clase que sean. La prescripción extintiva no sólo extingue la acción, sino también el derecho, pero no porque el derecho y la acción se confundan, sino porque siendo la tutela judicial una nota esencial del derecho, su pérdida da lugar a la pérdida de este último (STS 1115/1988, de 20 febrero).

La usucapión es una adquisición originaria, al producirse por la extinción del derecho de un titular como consecuencia de la adquisición del derecho por otro titular. El titular primitivo deja de serlo por su abandono unido a la adquisición por otro. No puede haber usucapión sin prescripción extintiva del derecho, ya que ejercitado éste, aquélla no se produce (SSTS 173/1991, de 6 marzo; 454/2012, de 11 julio; y 540/2012, de 19 noviembre).

1.2. Fundamento

Su fundamento se encuentra en otorgar fijeza y seguridad jurídica a las situaciones de hecho, cuando éstas no han sido contradichas durante cierto tiempo, en cuyo caso pasan a ser jurídicas en aras de la paz social que el Derecho protege (SSTS 173/1991, de 6 marzo; y 7565/1996, de 26 diciembre, entre otras). Este criterio prevalece sobre el que considera que la usucapión se basa en sancionar una conducta negligente del dueño o del titular del derecho real (STS 428/1960, de 11 junio).

2. CLASES DE USUCAPIÓN

Según el elemento que tomemos en consideración podremos hacer diversas clasificaciones de esta institución jurídica. Si bien, no tienen otro valor que el meramente sistematizador y están hechas con el fin de ordenar y auxiliar en el estudio de esta materia.

a) Por razón de los *requisitos*, podemos distinguir entre una usucapión ordinaria y otra extraordinaria. Ambas clases se fundamentan en la posesión en concepto de dueño.

La ordinaria se sustenta en la confianza depositada por el poseedor en que su título es suficiente para adquirir no solo la posesión sino también la titularidad del derecho recibido. De ahí que, para que exista usucapión ordinaria, se exijan también la buena fe y el justo título (bien entendido que este último, como veremos más adelante, no ha de ser perfecto pues en tal caso la usucapión no tendría razón de ser al producirse una transmisión y adquisición del derecho totalmente válida).

Por el contrario, en la usucapión extraordinaria se protege la apariencia de titularidad puesta de manifiesto a través de la posesión llevada a cabo durante el plazo de tiempo fijado en la ley, sin ningún otro requisito. Los plazos para usucapir en la extraordinaria son bastante más largos que en la ordinaria.

b) Por razón del objeto, cabe que se dé una usucapión de bienes inmuebles o de bienes muebles. La diferencia más notable entre ambas reside en el tiempo requerido para consolidar la titularidad del derecho, siendo más prolongado para los inmuebles que para los muebles dada la tradicional consideración del mayor valor económico de los primeros.

c) Por el *derecho adquirido*, puede distinguirse entre la usucapión del dominio y la usucapión de otros derechos reales.

3. SUJETOS Y OBJETO DE LA USUCAPIÓN

3.1. Sujetos de la usucapión

Los sujetos de la usucapión son tanto el que la lleva a cabo (*usucapiente*) como aquel que es dueño de la cosa o titular del derecho real usucapido. Tanto para uno como para otro el Código Civil destina un conjunto de reglas que deben ser tenidas en cuenta.

3.1.1. *El usucapiente*

Deben señalarse las siguientes reglas sobre los sujetos que pueden adquirir por usucapión:

a) Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos (art. 1931 CC) y, de acuerdo con el art. 443 CC, toda persona podrá adquirir la posesión de las cosas, pero los menores necesitarán de la asistencia de sus representantes legítimos, y las personas con discapacidad a cuyo favor se hayan establecido medidas de apoyo podrán usar de los derechos derivados de la posesión conforme a lo que resulte de éstas.

b) Puede adquirirse por usucapión una herencia yacente (está en esta situación la herencia que ya ha sido causada —porque ha muerto el causante—, pero aún no está aceptada) (véase art. 1934 CC). Sin embargo, nada impide que igualmente después de haber sido aceptada se obtenga la usucapión.

c) La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás (art. 1933 CC). En este caso, uno o varios de los comuneros poseerían de forma inmediata, y los demás de forma mediata, de manera que la usucapión ganada afectaría a todos, al impedir esta norma que el comunero poseedor pueda prescribirla contra los demás. Diferente será el resultado si, estando en comunidad, el copropietario o comunero comienza a poseer para sí solo, en su exclusivo beneficio, y no para todos. En este caso la usucapión obrará solamente a favor del poseedor y en perjuicio del resto. Para que esto suceda será necesario que se haya producido lo que se denomina *inversión* (o *intervención*) del título posesorio, es decir, que comenzando a poseer como copropietario haya pasado a hacerlo como titular exclusivo y único del bien o derecho.

d) Existe un impedimento penal para usucapir las cosas muebles hurtadas o robadas por quienes las hurtaron o robaron, o por sus cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito (véase art. 1956 CC). En este caso, la usucapión ganada no podrá ser opuesta al desposeído hasta que se hayan extinguido las responsabilidades derivadas del art. 1956 CC (MORALES MORENO).

3.1.2. Dueño de la cosa o derecho real usucapido

Se trata del sujeto cuya falta de ejercicio del derecho provoca que otro lo adquiera por venir poseyéndolo durante un determinado período de tiempo. El Código Civil se refiere a él cuando advierte en el art. 1932 CC que la usucapión se produce en perjuicio de toda clase de personas, incluso las jurídicas. Queda siempre a salvo a las personas impedidas de administrar sus bienes el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos, cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción. Esta regla de responsabilidad no es aplicable exclusivamente a los representantes de las personas físicas, sino también a los órganos de las personas jurídicas que no han impedido la prescripción adquisitiva de los bienes de aquéllas.

3.2. El objeto de la usucapión

Distinguiremos entre los derechos que son susceptibles de usucapión, y aquellos otros que no lo son:

a) Sólo son usucapibles el dominio y los derechos reales que impliquen posesión, al ser la posesión requisito necesario para la usucapión.

De acuerdo con el art. 1936 CC, son susceptibles de prescripción (adquisitiva) todas las cosas que están en el comercio de los hombres. Esta norma debe ponerse en relación con el art. 437 CC cuando dice que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación. También pueden ser objeto de posesión los animales, con las limitaciones establecidas en las leyes.

Tras la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre el régimen jurídico de los animales,

se concreta que los animales son seres vivos dotados de sensibilidad (art. 333 bis 1. CC), lo que no excluye que en determinados aspectos se aplique supletoriamente el régimen jurídico de los bienes o cosas, en la medida en que no existan normas destinadas especialmente a regular las relaciones jurídicas en las que puedan estar implicados animales, y siempre que dicho régimen jurídico de los bienes sea compatible con su naturaleza de ser vivo dotado de sensibilidad y con el conjunto de disposiciones destinadas a su protección. Lo deseable es que ese régimen protector vaya extendiéndose progresivamente a los distintos ámbitos en que intervienen los animales, y se vaya restringiendo con ello la aplicación supletoria del régimen jurídico de las cosas.

Las cosas susceptibles de apropiación serán, por tanto, los bienes muebles e inmuebles, y los animales con las limitaciones que establezcan las leyes (véase art. 333 CC). En este sentido, deberá tenerse en cuenta la Ley 2/2023, de 13 de marzo, de *Protección, Bienestar y Tenencia de animales de compañía y otras medidas de bienestar animal*, cuyo principal objetivo es regular el reconocimiento y la protección de la dignidad de los animales, tanto de compañía como silvestres en cautividad, por parte de la sociedad, y el comportamiento humano hacia ellos como seres vivos dentro de nuestro entorno de convivencia, sin perjuicio de la sanidad animal que se rige por la Ley 8/2003, de 24 de abril, de *Sanidad Animal*, y por las normas de la Unión Europea.

Cabe también la usucapión de derechos reales, como el usufructo (art. 468 CC), el uso y la habitación (arts. 468 y 528 CC), las servidumbres continuas y aparentes (art. 537 CC). Según ALBALADEJO, el derecho real de prenda puede ser usucapido, al haber posesión de la cosa por el acreedor al que se le entrega.

La jurisprudencia, a partir de los años ochenta del siglo pasado, admitió la usucapión de los títulos nobiliarios en base a la posesión inmemorial de cuarenta años (STS 478/1997, de 4 junio, que recoge la doctrina sentada en las SSTS 534/1989, de 21 junio; y 162/1992, de 21 febrero, entre otras).

b) Por faltar el elemento posesorio no serán susceptibles de usucapión:

1º. Los derechos reales de adquisición preferente (opción, tanteo y retracto).

2º. La hipoteca, en tanto no entraña posesión de las cosas y es un derecho de constitución registral: sin inscripción en el Registro de la Propiedad (para los inmuebles) o en el de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento (para los muebles), no existe.

3º. Los derechos de crédito, pues, además de estar excluidos del art. 609 CC, su titularidad no implica propiedad o dominio que los haga poseíbles.

4º. Los derechos de filiación, el estado civil o el apellido.

c) Tampoco podrán usucapirse las cosas muebles hurtadas o robadas (art. 1956 CC), ni las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes (arts. 539 y 537 CC).

d) Por último, no se podrán adquirir por usucapión los bienes de dominio público. La propia Constitución Española los declara imprescriptibles (art. 132 CE). Bien es verdad que, si dejaran de servir al fin o uso público al que están destinados, podrían entonces ser usucapidos por un tercero. Pero para ello sería necesario que, previamente, se hubiera llevado a cabo una «desafectación» del bien, es decir, un acto de la Administración pública titular por el que se le despoja de esa condición y queda incorporado a

LECCIÓN 12

LAS SERVIDUMBRES

Carlos ORTEGA MELIÁN

Profesor Contratado Doctor de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

1. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES
 - 1.1. Concepto
 - 1.2. Caracteres
 - 1.3. Clases
2. LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS: CONSTITUCIÓN Y ELEMENTOS
 - 2.1. Constitución de las servidumbres
 - 2.2. Elementos
3. CONTENIDO DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS
 - 3.1. Contenido
 - 3.2. Derechos y obligaciones del dueño del predio dominante
 - 3.3. Derechos y obligaciones del dueño del predio sirviente
 - 3.4. Modificación
4. LAS SERVIDUMBRES PERSONALES
 - 4.1. Concepto y distinción con las prediales
 - 4.2. Régimen jurídico
 - 4.3. Las servidumbres de pastos y leñas
5. SERVIDUMBRES LEGALES
 - 5.1. Concepto
 - 5.2. Servidumbres en materia de aguas

- 5.3. Servidumbre de paso
 - 5.4. Servidumbre de medianería
 - 5.5. Servidumbre de luces y vistas
 - 5.6. Servidumbre de desagüe de los edificios
 - 5.7. Distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones
6. PROTECCIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES
- 6.1. Protección
 - 6.2. Extinción de las servidumbres
- BIBLIOGRAFÍA

1. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES

1.1. Concepto

Regula el Código Civil las servidumbres en el Título VII del Libro II (arts. 530 a 604 CC). Para la concepción del Código la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante y el que la sufre predio sirviente (art. 530 CC). Sin embargo, a continuación, también llama servidumbres a las que se establecen en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada (art. 531 CC).

Frente a la definición legal la doctrina ha buscado un concepto unitario que abarque las dos clases de servidumbres y que a su vez contenga los caracteres que la definen. Así, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS las describe como derechos reales limitados de goce sobre un inmueble que se caracterizan porque el goce se restringe a determinados servicios o utilidades.

1.2. Caracteres

De la regulación contenida en los arts. 530 y ss. CC podemos extraer los siguientes caracteres:

a) *Es un derecho real limitado.* En cuanto tal, atribuye a su titular un poder inmediato y directo sobre predio ajeno ejercitable *erga omnes*. Como derecho real limitativo del dominio, la servidumbre no se presume, sino que hay que probarla.

b) *Es un derecho real inmobiliario.* Según se desprende de los arts. 530 y 531 CC la servidumbre recae necesariamente sobre un bien inmueble. La doctrina entiende que al utilizar la palabra predio se refiere a bienes inmuebles por naturaleza.

c) *Recae sobre predio ajeno.* Para el Código Civil la servidumbre se concibe como un derecho real sobre cosa ajena. Así se indica en los arts. 530 y 531 CC, que señalan que el inmueble gravado ha de pertenecer a distinto dueño; y el art. 546.1º CC establece que las servidumbres se extinguen por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.

La concepción del Código, contraria a la constitución de una servidumbre sobre cosa propia, responde al aforismo romano *nemini res sua servit iure servitutis*, es decir, a nadie le sirve su propia cosa por derecho de servidumbre, sino por derecho de propiedad. Sin

embargo, en otros ordenamientos sí se admite la figura de la servidumbre del propietario, como es el caso del Derecho alemán o suizo o, sin salir de nuestro país, el Código Civil de Cataluña (en adelante, CCCat) cuyo art. 566-3 del Libro Quinto está dedicado a la servidumbre sobre finca propia, y el del Código del Derecho Foral de Aragón (en adelante, CDFA), que la admite, pero subordinando su efectividad a que la finca dominante o sirviente cambien de titularidad (art. 564 CDFA).

d) *Derecho subjetivamente real: la inherencia*. Se habla de inherencia para referirse a que la servidumbre, mientras exista, forma parte integrante del predio dominante y sirviente como cualidad de estos. Por eso, las servidumbres prediales son derechos subjetivamente reales, porque la titularidad activa o pasiva se determina por su relación con la cosa: el que en cada momento sea dueño del predio dominante o sirviente será, a su vez, respectivamente, titular del derecho o de la carga que representa la servidumbre.

De la inherencia deriva la inseparabilidad e indivisibilidad de la servidumbre. Así, al estar indisolublemente unidas al derecho de propiedad sobre el fundo, son inseparables de la finca a la que activa o pasivamente pertenecen (art. 534 CC). Por esta razón no pueden enajenarse ni hipotecarse separadamente del predio al que estén unidas, a no ser que se haga con el predio dominante y exceptuándose la servidumbre de aguas, la cual sí podrá ser hipotecada (art. 108.1 LH). Además, son indivisibles: si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso ni agravándola de otra manera (art. 535 CC).

e) *Derecho restrictivo del dominio: la utilidad*. La servidumbre predial como derecho real limitado que restringe las facultades del predio sirviente solo es admitida en cuanto proporciona una utilidad o ventaja al predio dominante (SSTS 205/2016, de 5 abril; 85/2016, de 19 febrero y 547/2019, de 16 octubre). La utilidad de la servidumbre consiste en cualquier aprovechamiento, aun de naturaleza no económica, que se traduzca en un incremento de la utilización del predio dominante a cargo del fundo sirviente. Por otro lado, en las servidumbres prediales, la utilidad tiene carácter objetivo, en el sentido de que debe beneficiar al fundo con independencia de quien sea su titular, pues, en otro caso, no nos encontraríamos ante una servidumbre sino ante derechos de crédito.

El Código Civil no se refiere al requisito de utilidad de forma expresa, pero está implícito en su art. 530 cuando define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Por su parte, en el caso de servidumbres legales, al concepto de utilidad se le añade el de necesidad (STS 1030/2005, de 20 diciembre) mucho más estricto y exigente, que justifica la imposición de la servidumbre aún en contra de la voluntad del dueño del predio sirviente.

f) *Parcialidad del goce*. La servidumbre siempre implica un uso o aprovechamiento parcial y limitado del fundo sirviente. A diferencia del Código Civil catalán que menciona el goce parcial como uno de los elementos definitorios de la servidumbre (art. 566-1 CCCat.), el art. 530 CC guarda silencio en este punto. No obstante, hay unanimidad en la doctrina en afirmar que la utilidad que comporta el gravamen no puede llegar hasta tal punto que anule el derecho de propiedad absorbiendo todos los aprovechamientos del predio sirviente (STS 205/2016, de 5 abril). Si así ocurriera no se trataría de

una servidumbre, sino de otro derecho real, como el usufructo o, en su caso, de un derecho personal.

1.3. Clases

El Código Civil clasifica las servidumbres en: prediales y personales (arts. 530 y 531); voluntarias y legales (art. 536); continuas y discontinuas (art. 532, párrafos 2º y 3º); aparentes y no aparentes (art. 532, párrafos 4º y 5º); y positivas y negativas (art. 533). La importancia de la clasificación estriba en que de la misma se deriva una serie de efectos sobre el régimen jurídico aplicable a cada una de ellas y, en particular, al sistema de adquisición y extinción de determinadas servidumbres. Por centrarnos en este último aspecto podemos adelantar que la distinción entre servidumbre continua y discontinua, aparente y no aparente, positiva y negativa es relevante a los efectos de la regulación de la usucapión (arts. 537 y 538 CC); la catalogación de la servidumbre como aparente y no aparente es fundamental para la adquisición de la servidumbre por signo aparente o por destinación del padre de familia (art. 541 CC); y, por último, la división entre servidumbres continuas y discontinuas también es utilizada por el Código al regular la extinción de servidumbres por no uso durante veinte años, concretamente, a efectos de inicio del cómputo del plazo de prescripción (art. 546.2º).

1.3.1. Legales y voluntarias

El art. 536 CC se refiere a esta clasificación de la siguiente manera: «*Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y estas voluntarias*».

Las servidumbres legales están reguladas en el Capítulo II del Título VII del Libro III del Código Civil. La doctrina ha criticado su contenido señalando que bajo una misma denominación el Código se refiere a dos realidades completamente distintas. Por un lado, están los límites al derecho de propiedad y, por otro, las verdaderas servidumbres como situación de subordinación de un predio respecto a otro.

Como estudiamos en la Lección 5, los límites al dominio por razón de utilidad pública o privada no son servidumbres sino restricciones al poder del propietario que conforman o delimitan el régimen normal del derecho de propiedad. Nacen directamente de la ley sin necesidad de ningún otro requisito y no dan derecho a indemnización. En cambio, las verdaderas servidumbres se caracterizan, además de por la típica relación de sujeción de un fondo respecto al otro, porque su constitución no es automática. En la servidumbre legal la ley no impone el gravamen sobre el predio sirviente. Solo concede la facultad para reclamar su constitución, de tal forma que, antes del ejercicio de esa prerrogativa la servidumbre es inexistente. La doctrina actual prefiere utilizar el término de servidumbres coactivas o forzosas para diferenciarlas de las voluntarias. Por tanto, las servidumbres forzosas o coactivas son aquellas en las que se concede, en determinados supuestos de necesidad previstos en la ley (arts. 554, 557, 562, 564 y 588 CC), el poder jurídico de exigir su constitución al propietario del predio sirviente. Nacen del acto concreto en el que se materializa el poder de exigir su imposición (sentencia o acto administrativo). Aun así, también pueden tener su origen en el acuerdo de los interesados, sin que ello implique que se pierda el carácter de servidumbre forzosa, siempre que el negocio obedezca al cumplimiento de la obligación legal de constituir la servidumbre (SSTS 278/2001, de 23 marzo, y 832/2011, de 17 noviembre).

En contraposición a las servidumbres coactivas o forzosas, las servidumbres voluntarias son aquellas que tiene su origen en la voluntad o en el hecho del hombre (título, usucapión y destino del padre de familia). Como señala REBOLLEDO VARELA, aunque en algunas ocasiones la creación de la servidumbre voluntaria no se deba al acto humano sino a las consecuencias que la ley otorga a la actuación del hombre (usucapión y destino del padre de familia), lo cierto es que en su constitución están presentes la iniciativa humana y los intereses privados que representa.

1.3.2. *Servidumbres continuas y discontinuas*

Conforme al art. 532 CC *«son servidumbres continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin la intervención de ningún hecho del hombre y discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre»*.

El dato fundamental para distinguir las servidumbres continuas de las discontinuas reside en la necesidad o no de la actuación humana para el ejercicio de la servidumbre. Así, si para el aprovechamiento es necesario la actuación de su titular la servidumbre será discontinua. El ejemplo paradigmático es la servidumbre de paso, porque su ejercicio depende de la actuación humana como es transitar sobre el predio sirviente. Igualmente, y por la misma razón, son discontinuas las servidumbres de saca de agua y abrevadero y las servidumbres personales. En cambio, si para obtener la utilidad que proporciona la servidumbre no es necesaria la intervención humana la servidumbre es continua. Sucede, por ejemplo, cuando el aprovechamiento que representa su contenido deriva del estado de hecho de los predios dominante y sirviente, de manera que la utilidad de la servidumbre se obtiene directamente del fondo gravado sin que sea preciso actos del hombre. Es el caso de la servidumbre de desagüe, de no edificar a cierta altura, de luces y vistas. No pierde el carácter de continua por la circunstancia de que sean necesarios actos del hombre para constituir o conservar la servidumbre, porque dichas actuaciones no afectan a su ejercicio sino a su establecimiento o conservación y, como hemos dicho, la continuidad o discontinuidad se refiere a su uso o contenido y no a su constitución.

1.3.3. *Servidumbres aparentes y no aparentes*

El art. 532, párrafos 4º y 5º CC cataloga como aparentes *«las servidumbres que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas»*, y no aparentes, *«las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia»*.

A pesar de la definición recogida en el art. 532, párrafo 5º CC, para calificar una servidumbre como aparente se requiere la existencia de un signo exterior que cumpla con las condiciones del art. 532, párrafo 4º CC. En caso contrario, aunque exista algún indicio de la servidumbre, estaríamos en presencia de una servidumbre no aparente.

En la doctrina hay cierta discrepancia en torno a los requisitos que debe reunir el signo externo, pero de forma general se afirma que debe tratarse de un signo exterior y visible *erga omnes*, permanente, que manifieste el ejercicio y funcionamiento de la servidumbre. Así, la STS 1218/2008, de 22 diciembre, señala que el «signo exterior» ha de manifestar de forma inequívoca, permanente e instrumental la existencia de gravamen.

Este Manual de Derecho civil **está dirigido decididamente a los estudiantes del Grado en Derecho**. No existe hoy un único plan de estudios de Derecho para todas las universidades españolas, sino que el Grado tiene como peculiaridad importante una (relativa) heterogeneidad, que no afecta en puridad a los contenidos de la disciplina del Derecho civil, que obviamente siguen siendo los mismos, sino que se proyecta fundamentalmente en dos aspectos: el número de asignaturas en que se divide la materia a lo largo de los diferentes cursos (o cuatrimestres) de la carrera; y la denominación de las mismas. El **Manual viene estructurado en 7 volúmenes, a cargo de catedráticos de Derecho civil de diferentes universidades**, a fin de tomar en consideración las peculiaridades de los distintos planes de estudio, pero con unidad de coordinación en aras de la necesaria coherencia y unidad.

El presente volumen está dedicado **al Derecho de bienes, y contiene las explicaciones dadas en el aula, en esta asignatura, sobre los Derechos Reales y el Registro de la Propiedad**. La finalidad que aquí se persigue es que el estudiante de Derecho de bienes pueda entender la materia a través de una sistemática que busca la mejor comprensión de las distintas figuras jurídicas tratadas, mediante la inclusión de los criterios jurisprudenciales que en cada una de las instituciones estudiadas son indispensables para poder conocer el derecho vivo a la fecha de publicación de este volumen. De esta manera el estudiante podrá estar en condiciones de poder abordar, comprender y razonar jurídicamente sobre cualquier cuestión que se le pueda plantear tratada en esta obra.

El 9 de mayo de 2024 ha entrado plenamente en vigor la **Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia, entre otras, de digitalización de actuaciones notariales y registrales**, que supone la puesta en marcha del nuevo Registro Electrónico de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

LPA20240080

ISBN: 978-84-19905-60-4



ARANZADI LA LEY