

PEDRO DEL POZO CARRASCOSA

Catedrático de Derecho Civil
Universitat de Barcelona

ANTONI VAQUER ALOY

Catedrático de Derecho Civil
Universitat de Lleida

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

Catedrático de Derecho Civil
Universitat Rovira i Virgili

DERECHO CIVIL DE CATALUÑA. DERECHOS REALES

Séptima edición

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO

2023

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
PRÓLOGO A LA SÉPTIMA EDICIÓN	7
PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN.....	9
ABREVIATURAS	11
EL DERECHO REAL	
CAPÍTULO 1. EL DERECHO REAL	
1. EL CONCEPTO DE DERECHO REAL.....	17
2. LAS OBLIGACIONES <i>PROPTER REM</i>	20
4. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES.....	22
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	23
LA POSESIÓN	
CAPÍTULO 2. LA POSESIÓN	
1. LA POSESIÓN: CONCEPTO Y NATURALEZA	27
1.1. La posesión es un hecho, no un derecho	28
1.2. La posesión es un mecanismo de publicidad de un derecho	28
1.3. El objeto de la posesión: cosas y derechos.....	29
1.4. «Por medio de otra persona»	29
2. POSESIÓN Y DETENTACIÓN	29
3. LAS CLASES DE POSESIÓN	32
3.1. En relación con el derecho a poseer: posesión de buena fe y de mala fe	32
3.2. En relación con el ejercicio de la posesión: por uno mismo o por medio de otra persona.....	33
4. CONFIGURACIÓN JURÍDICA. LOS TRES PUNTOS DE VISTA SOBRE LA POSESIÓN.....	34
4.1. El contenido de la posesión	34
4.2. El objeto de la posesión.....	36
4.2.1. Las cosas y los derechos.....	36
4.2.2. Derechos posesorios y no posesorios	37
4.3. El «concepto posesorio».....	38
4.3.1. La noción de concepto posesorio.....	38
4.3.2. La pluralidad de conceptos posesorios sobre una misma cosa.....	39
4.3.3. La posesión interina, en el caso de conceptos posesorios incompatibles	39
4.3.4. La fijación y el cambio de concepto posesorio.....	40

	Pág.
5. LA ADQUISICIÓN, LA CONSERVACIÓN Y LA PÉRDIDA DE LA POSESIÓN..	41
5.1. La adquisición de la posesión.....	41
5.1.1. La capacidad del adquirente	41
5.1.2. Las modalidades adquisitivas	42
5.2. La conservación de la posesión. Los actos tolerados, clandestinos y sin continuidad...	45
5.3. La continuidad en la posesión	46
5.4. La pérdida de la posesión	47
6. LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA POSESIÓN	48
6.1. La presunción de titularidad.....	48
6.2. La adquisición de buena fe de bienes muebles.....	49
6.2.1. Planteamiento	49
6.2.2. Deber de información	50
6.2.3. Excepciones: supuestos de reivindicabilidad	50
6.3. La protección de la posesión	52
6.3.1. Planteamiento	52
6.3.2. La tutela sumaria de la posesión.....	52
6.3.3. La acción publiciana.....	53
7. LA LIQUIDACIÓN DE LA SITUACIÓN POSESORIA.....	54
7.1. Frutos.....	54
7.2. Gastos	55
7.3. Deterioro o pérdida.....	56
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	57

ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

CAPÍTULO 3. LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. EL TÍTULO ADQUISITIVO	61
2. LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES POSESORIOS	64
3. LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS REALES NO POSESORIOS	65
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	65

CAPÍTULO 4. LA TRADICIÓN

1. CONCEPTO DE TRADICIÓN.....	67
2. MODALIDADES DE TRADICIÓN.....	68
3. CAUSA DE LA TRADICIÓN	69
4. REQUISITOS PERSONALES DE LA EFICACIA REAL DE LA TRADICIÓN.....	71
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	72

CAPÍTULO 5. LA DONACIÓN

1. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA DONACIÓN	73
2. EL ACTO DISPOSITIVO DE DONACIÓN	74
2.1. La estructura unilateral de la donación.....	74
2.2. Capacidad de donante y donatario.....	75
2.3. El objeto de la donación	75
2.4. La validez de la donación: requisitos de forma	76
2.5. Las limitaciones al efecto dispositivo.....	77
2.5.1. Donaciones condicionales y a término	77
2.5.2. La donación con cláusula de reversión.....	78
2.5.3. La donación con reserva de la facultad de disponer	80

	Pág.
3. LA CAUSA GRATUITA.....	80
3.1. Las modalidades de la causa gratuita y la libertad de configuración negocial.....	81
3.1.1. La donación modal.....	81
3.1.2. La donación remuneratoria.....	82
3.1.3. Las donaciones de carácter benéfico.....	83
3.1.4. Las donaciones indirectas o <i>negotium mixtum cum donazione</i>	83
3.1.5. Las liberalidades de uso.....	83
3.2. Los efectos legales derivados de la causa gratuita.....	84
3.2.1. La exclusión de la garantía de conformidad.....	84
3.2.2. La inoponibilidad de la donación a los acreedores del donante.....	85
3.2.3. Las causas legales de revocación de las donaciones.....	85
4. EL TÍTULO LUCRATIVO.....	88
4.1. Los requisitos de eficacia de la donación.....	88
4.1.1. La aceptación del donatario.....	88
4.1.2. No necesidad de tradición.....	89
4.2. Pluralidad de donatarios y acrecimiento.....	89
4.3. El momento de la eficacia de la donación: las donaciones <i>mortis causa</i>	89
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	90

CAPÍTULO 6. LA USUCAPIÓN

1. EL CONCEPTO DE USUCAPIÓN.....	91
2. EL ÁMBITO DE LA USUCAPIÓN.....	93
2.1. La extensión y el contenido del derecho objeto de la usucapión.....	93
2.2. La usucapión del modo de ejercicio de un derecho.....	93
2.3. La usucapión liberatoria.....	94
3. LOS SUJETOS DE LA USUCAPIÓN.....	95
4. LA POSESIÓN PARA USUCAPIR.....	95
4.1. La posesión como presupuesto de la usucapión.....	95
4.2. Los requisitos de la posesión para usucapir.....	96
4.3. La interrupción de la posesión para usucapir.....	98
4.4. La suspensión de la posesión para usucapir.....	99
5. LOS PLAZOS DE LA USUCAPIÓN.....	102
6. LADINÁMICA DE LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR: SU ALEGACIÓN Y RENUNCIA.....	102
6.1. La alegación de la usucapión.....	102
6.2. La renuncia a la usucapión.....	103
7. LA USUCAPIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	104
7.1. La usucapión <i>secundum tabulas</i>	104
7.2. La usucapión <i>contra tabulas</i>	105
8. DERECHO TRANSITORIO.....	107
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	107

CAPÍTULO 7. LA EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. LA EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES: CAUSAS.....	109
2. CAUSAS DE EXTINCIÓN QUE AFECTAN AL OBJETO.....	110
2.1. La pérdida de la cosa.....	110
2.1.1. La pérdida total.....	110
2.1.2. La pérdida parcial.....	111

	Pág.
2.2. La extracomercialidad de la cosa y la expropiación forzosa.....	111
3. CAUSAS DE EXTINCIÓN QUE AFECTAN AL DERECHO.....	111
3.1. Causas previstas en el título de constitución del derecho. La condición y el término .	111
3.2. La renuncia al derecho y el abandono de la cosa	111
3.3. La consolidación.....	113
3.4. La redención	114
3.5. El ejercicio del derecho	114
3.6. La adquisición originaria del derecho por otra persona	114
3.7. El no uso.....	115
4. LA ACCIÓN REAL Y SU EXTINCIÓN	115
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	117

EL DERECHO DE PROPIEDAD

CAPÍTULO 8. EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. CONCEPTO	121
1.1. El art. 541-1 CCCat.....	121
1.2. El art. 33 de la Constitución española	122
1.3. Un concepto actual de propiedad	124
1.4. La libertad del dominio	126
2. EL OBJETO DEL DOMINIO	127
3. LÍMITES Y LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	128
3.1. Límites y limitaciones	128
3.2. Límites al derecho de propiedad.....	128
3.2.1. Límites en interés público.....	129
3.2.2. Límites en interés privado: las relaciones de vecindad	130
3.2.2.1. Las relaciones de contigüidad.....	130
3.2.2.2. El estado de necesidad.....	133
3.2.2.3. Las inmisiones	134
3.3. Limitaciones al derecho de propiedad.....	138
3.3.1. Los derechos reales limitados.....	138
3.3.2. Las prohibiciones de disponer	139
4. LA EXPANSIVIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD: LA ACCESIÓN	140
4.1. Concepto.....	140
4.2. La accesión inmobiliaria.....	141
4.2.1. La no automaticidad de la accesión.....	141
4.2.2. La plantación en suelo ajeno	142
4.2.3. La edificación en suelo ajeno.....	143
4.3. La accesión mobiliaria.....	147
5. LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD	148
5.1. La acción reivindicatoria	148
5.2. La acción declarativa del dominio.....	150
5.3. La acción negatoria.....	151
5.4. El cierre de fincas	153
5.5. El deslinde y el amojonamiento de fincas	154
6. LOS TÍTULOS ADQUISITIVOS EXCLUSIVOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	155
6.1. La ocupación	155
6.2. El tesoro.....	156
6.3. El hallazgo	157

	Pág.
7. LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD: EL ABANDONO	158
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	159

CAPÍTULO 9. LA PROPIEDAD TEMPORAL

1. INTRODUCCIÓN. PROPIEDAD TEMPORAL Y OTRAS SITUACIONES DE TEMPORALIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD	161
2. NATURALEZA JURÍDICA.....	162
2.1. Presentación.....	162
2.2. Naturaleza del derecho del propietario temporal.....	162
2.3. Naturaleza del derecho del titular sucesivo.....	163
3. RAZÓN DE SER DE LA INSTITUCIÓN. VENTAJAS E INCONVENIENTES.....	163
4. RÉGIMEN JURÍDICO	164
5. OBJETO	165
6. CONSTITUCIÓN	165
6.1. Constitución y transmisión de la propiedad temporal	165
6.2. Formas de constitución: cesión, reserva y división	166
6.3. Títulos constitutivos	166
6.4. Requisitos del título constitutivo. La duración de la propiedad temporal.....	167
6.5. Inscripción	168
7. CONTENIDO	168
7.1. Facultades del propietario temporal	168
7.2. Obligaciones del propietario temporal	170
7.3. Facultades y obligaciones del titular sucesivo.....	170
8. EXTINCIÓN.....	171
8.1. Causas de extinción y efectos particulares	171
8.2. Efectos generales de la extinción: adquisición de la propiedad por el titular sucesivo y liquidación	172
8.2.1. La adquisición automática de la propiedad por el titular sucesivo.....	173
8.2.2. La toma de posesión	173
8.2.3. La responsabilidad del propietario temporal	173
8.2.4. Frutos, gastos y mejoras	174
8.2.5. Protección de los terceros en caso de extinción voluntaria de la propiedad temporal	174
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	174

CAPÍTULO 10. REGÍMENES ESPECIALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

1. INTRODUCCIÓN	177
2. LA PROPIEDAD DEL SUELO	177
2.1. El suelo urbano	177
2.2. La propiedad rústica	179
3. LA PROPIEDAD FORESTAL.....	182
4. LA PROPIEDAD DE LAS MINAS	184
5. LA PROPIEDAD DE LAS AGUAS.....	185
5.1. El carácter de dominio público de las aguas terrestres.....	185
5.2. El aprovechamiento de las aguas públicas	186
5.2.1. Aprovechamientos comunes.....	186
5.2.2. Aprovechamientos privativos	186
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	187

CAPÍTULO 11. LA PROPIEDAD INTELECTUAL Y LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

1.	INTRODUCCIÓN	189
2.	LA PROPIEDAD INTELECTUAL.....	189
2.1.	Presentación.....	189
2.1.1.	Régimen jurídico	189
2.1.2.	Contenido: derecho moral de autor y derecho patrimonial de autor	191
2.2.	Sujetos de la propiedad intelectual.....	191
2.2.1.	El autor o autores de la obra	191
2.2.2.	Las entidades de gestión colectiva de derechos de propiedad intelectual	193
2.3.	El objeto de la propiedad intelectual	194
2.3.1.	Las obras originales.....	194
2.3.2.	Las obras derivadas	195
2.3.3.	Obras excluidas del derecho de autor	196
2.4.	El contenido del derecho de autor	196
2.4.1.	El derecho moral de autor.....	196
2.4.2.	El contenido patrimonial del derecho de autor.....	198
2.5.	La transmisión de los derechos de propiedad intelectual	212
2.5.1.	La cesión <i>inter vivos</i> de derechos	212
2.5.2.	El contrato de edición.....	216
2.5.3.	El contrato de representación teatral y de ejecución musical.....	218
2.5.4.	Contratos de explotación de obras cinematográficas y demás obras audiovisuales	218
2.6.	Otros derechos de propiedad intelectual.....	219
2.7.	El Registro de la Propiedad Intelectual. El <i>copyright</i>	219
2.8.	El <i>copyleft</i> y las licencias <i>creative commons</i>	220
3.	LA PROPIEDAD INDUSTRIAL	221
3.1.	Introducción.....	221
3.2.	Las creaciones industriales.....	221
3.2.1.	Las patentes de invención.....	221
3.2.2.	Los modelos de utilidad.....	224
3.2.3.	El diseño industrial	224
3.3.	Los signos distintivos de la empresa	225
3.3.1.	Las marcas	226
3.3.2.	El nombre comercial.....	230
3.3.3.	El rótulo del establecimiento	231
3.3.4.	Las denominaciones de origen	231
3.4.	Los nombres de dominio en Internet.....	232
	AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	232

CAPÍTULO 12. LA COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA

1.	INTRODUCCIÓN. COMUNIDAD Y COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA	233
2.	LA COMUNIDAD ORDINARIA INDIVISA.....	235
2.1.	Concepto y naturaleza	235
2.2.	Constitución.....	236
2.3.	Régimen jurídico	237
2.4.	Facultades de los cotitulares respecto a su derecho en la comunidad	238

	Pág.
2.4.1. La enajenación de la cuota y los derechos de adquisición preferente de los cotitulares.....	238
2.4.2. Gravamen de la cuota	241
2.4.3. La renuncia a la cuota y el acrecimiento a favor del resto de cotitulares.....	241
2.5. Derechos y deberes de los cotitulares sobre el objeto de la comunidad.....	242
2.5.1. Uso de la cosa común	243
2.5.2. Disfrute	243
2.5.3. Imposibilidad de modificar la cosa común	244
2.5.4. Participación en los gastos.....	244
2.5.5. Administración y régimen de adopción de acuerdos.....	245
2.6. Eficacia frente a terceros de los acuerdos de los comuneros.....	247
2.7. La extinción de la comunidad. Sus causas	247
2.8. La división de la cosa común	250
2.8.1. Presentación.....	250
2.8.2. La indivisión	250
2.8.3. El procedimiento para llevar a cabo la división	252
2.8.4. Reglas para llevar a cabo la división	253
2.8.5. Efectos de la división.....	256
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	257

CAPÍTULO 13. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. INTRODUCCIÓN	259
1.1. Régimen jurídico	259
1.2. Normas de derecho transitorio.....	260
2. DISPOSICIONES GENERALES A TODAS LAS MODALIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	261
2.1. Concepto y características de la propiedad horizontal	261
2.2. La cuota de participación.....	262
2.2.1. Funciones.....	263
2.2.2. Fijación de la cuota.....	264
2.2.3. Criterios de determinación.....	264
2.3. El objeto de la propiedad horizontal.....	264
2.4. La falta de personalidad jurídica de la comunidad.....	265
2.5. La obligación esencial de los propietarios: la contribución a los gastos comunes y al fondo de reserva, y las medidas para asegurar su cumplimiento.....	267
2.5.1. La obligación de contribución a los gastos comunes y al fondo de reserva.....	267
2.5.2. Medidas para asegurar el cumplimiento de la obligación de contribución a los gastos comunes y al fondo de reserva	269
2.6. La constitución de la propiedad horizontal	273
2.6.1. Requisitos	273
2.6.2. Legitimación para establecer el régimen de propiedad horizontal	274
2.6.3. Contenido del título constitutivo	276
2.6.4. Los estatutos y el reglamento de régimen interior.....	277
2.7. Modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal.....	280
2.8. La extinción del régimen de propiedad horizontal.....	282
2.9. El gobierno de la comunidad.....	282
2.9.1. Órganos unipersonales de gobierno	283
2.9.2. La junta de propietarios	286
3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL SIMPLE.....	299

	Pág.
3.1. Los elementos privativos.....	300
3.1.1. Concepto.....	300
3.1.2. Los elementos privativos de beneficio común.....	300
3.1.3. Los anexos.....	301
3.1.4. Derechos, obligaciones y limitaciones del titular respecto a los elementos privativos.....	302
3.2. Los elementos comunes.....	311
3.2.1. Concepto y clases. Los elementos comunes de uso exclusivo.....	311
3.2.2. Derechos y limitaciones respecto a los elementos comunes.....	313
3.2.3. Obligaciones respecto a los elementos comunes.....	313
3.2.4. Pago de los gastos comunes.....	313
3.3. Responsabilidad de la comunidad.....	314
4. LA PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS.....	315
4.1. Concepto y características.....	315
4.2. Constitución.....	316
4.3. Extinción.....	317
5. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA.....	318
5.1. Configuración.....	318
5.2. Constitución.....	318
5.3. Régimen jurídico y de gobierno.....	319
6. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LOS GARAJES Y LOS TRASTEROS.....	319
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	320

CAPÍTULO 14. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS

1. INTRODUCCIÓN.....	323
2. LA COMUNIDAD ESPECIAL POR TURNOS.....	324
2.1. La caracterización de la comunidad especial por turnos: el turno como elemento definitorio.....	325
2.2. El objeto de la comunidad especial por turnos.....	326
2.3. La constitución del régimen de comunidad especial por turnos.....	327
2.4. Derechos y obligaciones de los titulares de los turnos.....	329
2.4.1. Derechos.....	329
2.4.2. Obligaciones.....	330
2.5. Extinción del régimen de comunidad especial por turnos.....	331
3. OTRAS FORMAS DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS.....	332
4. EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO.....	332
4.1. El ámbito de aplicación de la LDAT.....	332
4.2. Naturaleza jurídica y configuración del derecho de aprovechamiento por turnos.....	333
4.3. La constitución del régimen de aprovechamiento por turnos.....	334
4.4. Promoción del derecho de aprovechamiento por turnos y formalización del contrato.....	335
4.5. El derecho de desistimiento.....	336
4.6. Derechos y obligaciones del titular de un derecho de aprovechamiento por turnos.....	338
4.6.1. Derechos.....	338
4.6.2. Obligaciones.....	339
4.7. Extinción del Derecho de aprovechamiento por turnos.....	339
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	340

CAPÍTULO 15. LA COMUNIDAD ESPECIAL DE MEDIANERÍA

1. INTRODUCCIÓN	341
2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DE LA SITUACIÓN DE MEDIANERÍA.....	342
2.1. La medianería de vallado.....	342
2.2. La medianería de carga.....	344
3. LA NATURALEZA DE LA SITUACIÓN CREADA: LA COMUNIDAD ESPECIAL DE MEDIANERÍA	346
4. LA APLICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA «COMUNIDAD ESPECIAL DE MEDIANERÍA» A LOS ELEMENTOS DE APROVECHAMIENTO COMÚN A VARIAS FINCAS.....	347
5. LA MEDIANERÍA HORIZONTAL.....	349
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	349

CAPÍTULO 16. LA PROPIEDAD COMPARTIDA

1. INTRODUCCIÓN	351
1.1. Concepto.....	351
1.2. Razón de ser	351
1.3. Ventajas e inconvenientes.....	352
2. NATURALEZA JURÍDICA.....	353
3. RÉGIMEN LEGAL.....	354
4. OBJETO	355
5. CONSTITUCIÓN	355
5.1. Legitimación.....	355
5.2. El título constitutivo	356
5.3. Circunstancias que debe contener el título constitutivo	356
5.4. Inscripción.....	358
6. CONTENIDO	359
6.1. Facultades del propietario material	359
6.2. Obligaciones del propietario material	360
6.3. Facultades del propietario formal.....	362
6.4. Obligaciones del propietario formal.....	363
6.5. Derecho de tanteo y retracto.....	363
7. EXTINCIÓN.....	363
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	366

LOS DERECHOS REALES LIMITADOS

CAPÍTULO 17. EL DERECHO DE SUPERFICIE

1. INTRODUCCIÓN. EL DERECHO DE SUPERFICIE COMO EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i>	369
2. SU REGULACIÓN LEGAL	370
3. CONFIGURACIÓN Y ALCANCE DEL DERECHO	371
3.1. Concepto.....	371
3.2. Alcance del derecho: la utilidad del suelo.....	372
4. CLASES DE DERECHOS DE SUPERFICIE.....	374
5. LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	375
6. CONTENIDO DEL DERECHO DE SUPERFICIE: LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD.....	377

	Pág.
6.1. Facultades y obligaciones del superficiario.....	377
6.1.1. Régimen general.....	377
6.1.2. Derecho de superficie sobre una nueva construcción o plantación.....	378
6.2. Facultades del propietario del suelo.....	379
7. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	380
7.1. Las causas de extinción.....	380
7.2. Las Consecuencias De La Extinción: La Reversión.....	381
8. EL DERECHO DE SUPERFICIE COMO MECANISMO PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA.....	382
9. LA <i>RABASSA MORTA</i>	382
9.1. La acreditación de la existencia de la rabassa morta.....	382
9.2. El régimen de las rabassas mortas constituidas antes de la entrada en vigor de la LSSDA.....	383
9.3. El régimen jurídico de las rabassas mortas constituidas a partir de la entrada en vigor de la LSSDA.....	384
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	384

CAPÍTULO 18. EL DERECHO DE USUFRUCTO

1. INTRODUCCIÓN. LA REGULACIÓN LEGAL DEL DERECHO DE USUFRUCTO.....	387
1.1. Régimen jurídico.....	388
1.2. Derecho transitorio.....	389
2. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO DE USUFRUCTO.....	389
3. LA CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO.....	391
3.1. Los títulos constitutivos del usufructo.....	391
3.2. Sujetos. Usufructo simultáneo y usufructo sucesivo.....	392
3.3. El acrecimiento en el usufructo.....	393
4. EL OBJETO DEL USUFRUCTO.....	394
5. LAS RELACIONES ENTRE EL NUDO PROPIETARIO Y EL USUFRUCTUARIO.....	395
5.1. Las obligaciones del usufructuario antes de tomar posesión de los bienes.....	395
5.2. Derechos y obligaciones del nudo propietario y del usufructuario durante la vigencia del usufructo.....	396
5.2.1. Derechos del usufructuario.....	396
5.2.2. El derecho de adquisición preferente del nudo propietario en el caso de disposición del derecho de usufructo.....	400
5.2.3. Obligaciones del usufructuario.....	401
5.2.4. Derechos del nudo propietario.....	404
5.2.5. Obligaciones del nudo propietario.....	405
6. LOS RÉGIMENES ESPECIALES DEL USUFRUCTO.....	405
6.1. El usufructo con facultad de disposición.....	405
6.1.1. Concepto.....	405
6.1.2. Supuestos y requisitos para la procedencia de la facultad de disposición por el usufructuario.....	407
6.1.3. El destino de la contraprestación obtenida.....	408
6.2. Usufructos especiales por razón del objeto sobre el que recaen.....	409
6.2.1. El usufructo de bienes deteriorables.....	409
6.2.2. El usufructo sobre bienes consumibles o cuasiusufructo.....	410
6.2.3. El usufructo de dinero.....	410
6.2.4. El usufructo de participaciones en fondos de inversión.....	411
6.2.5. Usufructo de cuota de un bien en comunidad.....	413
6.2.6. Usufructo de bosques y plantas.....	414

	<u>Pág.</u>
7. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO	415
7.1. Las causas de extinción	415
7.2. Los efectos de la extinción del usufructo	417
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	417

CAPÍTULO 19. EL DERECHO DE USO Y EL DERECHO DE HABITACIÓN

1. CONCEPTO	419
2. RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMAS DE DERECHO TRANSITORIO	420
3. CONSTITUCIÓN	421
3.1. Títulos constitutivos	421
3.2. Titulares y beneficiarios. La duración del derecho.....	422
3.3. Transmisibilidad	423
4. EL DERECHO DE USO.....	423
4.1. Contenido del derecho de uso.....	424
4.1.1. Facultades del usuario	424
4.1.2. Obligaciones del usuario	425
4.2. Modalidades de uso en función del objeto sobre el que recae	426
4.2.1. Derecho de uso de una vivienda	426
4.2.2. Derechos de uso sobre bienes fructíferos	427
5. EL DERECHO DE HABITACIÓN	429
5.1. Concepto y características	429
5.2. Contenido	430
6. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y DE HABITACIÓN	431
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	432

CAPÍTULO 20. LAS SERVIDUMBRES

1. ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.....	433
1.1. Concepto.....	433
1.2. Ámbito del derecho real de servidumbre.....	434
2. LA CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	435
2.1. Las servidumbres solo se constituyen por título.....	435
2.2. No necesidad de tradición	436
2.3. La constancia registral de las servidumbres	436
2.4. Personas legitimadas para constituir la servidumbre.....	437
2.5. Servidumbres constituidas bajo condición y a término.....	438
2.6. La no adquisición de la servidumbre por usucapión	439
3. LA SERVIDUMBRE SOBRE FINCA PROPIA	440
3.1. Concepto y configuración jurídica.....	440
3.2. La servidumbre sobre finca propia publicada únicamente por signo aparente.....	441
3.3. La servidumbre sobre finca propia con carácter sobrevenido	441
4. EL CONTENIDO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.....	442
4.1. El contenido general del derecho de servidumbre.....	442
4.1.1. Utilidad inseparable de la finca dominante.....	442
4.1.2. Indemnización	443
4.1.3. Armonización de intereses.....	444
4.1.4. Servidumbres recíprocas.....	445
4.2. Contenido de las servidumbres de luces y de vistas.....	445
4.3. El contenido accesorio de la servidumbre.....	446

	Pág.
5. LAS SERVIDUMBRES FORZOSAS.....	447
5.1. Concepto.....	447
5.2. La indemnización	448
5.2.1. Principio general: la indemnización por el establecimiento de la servidumbre forzosa	448
5.2.2. No indemnización en el caso de falta sobrevenida de salida a la vía pública, de conexión a una red general o de acceso al agua.....	449
5.3. La servidumbre de paso.....	449
5.4. Servidumbre de acceso a una red general.....	450
5.5. Servidumbre de acueducto	451
6. LA EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES	452
6.1. Las causas de extinción de las servidumbres	452
6.1.1. Planteamiento	452
6.1.2. Causas de extinción contempladas específicamente en el art. 566-11.1	453
6.2. La extinción y el restablecimiento de las servidumbres forzosas.....	456
7. MODIFICACIÓN DE LAS FINCAS Y EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE	456
7.1. Modificaciones que afectan a la finca dominante.....	456
7.1.1. División y segregación	457
7.1.2. Agregación y agrupación.....	457
7.2. Modificaciones que afectan a la finca sirviente.....	458
8. LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE	458
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	459

CAPÍTULO 21. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL

1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL.....	461
2. LA CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO PARCIAL	463
3. PLAZO	463
4. REDENCIÓN	464
5. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	465
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	465

CAPÍTULO 22. LOS DERECHOS DE CENSO

1. EL CENSO. PRESENTACIÓN DE LA FIGURA.....	467
2. DISPOSICIONES GENERALES.....	469
2.1. La tipificación real del censo como carga inmobiliaria de una pensión periódica	469
2.2. La constitución del censo	470
2.3. La pensión	471
2.3.1. Características.....	471
2.3.2. Pago de la pensión	472
2.3.3. Inexigibilidad de la pensión.....	473
2.4. La extinción del censo	473
2.4.1. Extinción del censo por las causas generales de extinción de los derechos reales.....	474
2.4.2. La redención	474
2.4.3. Extinción del censo por la falta de ejercicio de las pretensiones del censalista durante un plazo de diez años	476

	Pág.
3. EL CENSO ENFITÉUTICO	477
3.1. Concepto.....	477
3.2. El laudemio.....	477
3.3. La fatiga.....	478
4. EL CENSO VITALICIO.....	479
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	481

CAPÍTULO 23. EL DERECHO DE VUELO

1. INTRODUCCIÓN	483
2. RÉGIMEN JURÍDICO	484
3. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	485
4. DERECHO DE VUELO Y PROPIEDAD HORIZONTAL.....	487
5. CONSTITUCIÓN	488
5.1. Legitimación.....	488
5.2. El objeto gravado. Especial referencia al «solar edificable»	488
5.2.1. El edificio.....	489
5.2.2. El «solar edificable»	489
5.3. El título constitutivo	490
6. CONTENIDO	492
6.1. Facultades del titular del derecho de vuelo	492
6.2. El título adquisitivo. La adquisición de la propiedad	493
7. LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE VUELO	493
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	495

CAPÍTULO 24. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN

1. INTRODUCCIÓN	497
1.1. Presentación.....	497
1.2. Regulación legal	498
1.3. Tipología	499
2. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN INCONDICIONADA: EL DERECHO DE OPCIÓN Y EL DERECHO DE REDIMIR.....	500
2.1. Presentación: derecho de opción y derecho de redimir	500
2.2. Concepto.....	500
2.3. Naturaleza.....	501
2.4. Constitución.....	503
2.4.1. La capacidad de las partes	503
2.4.2. El objeto.....	503
2.4.3. Requisitos formales	504
2.5. El contenido del derecho de opción: derechos y obligaciones del concedente y del optante mientras el ejercicio de la opción está pendiente.....	506
2.5.1. La obligación de conservación del bien por parte del concedente	506
2.5.2. Consecuencias del incumplimiento de la obligación de conservación.	508
2.5.3. La transmisibilidad del bien sobre el que recae la opción.....	509
2.5.4. La transmisibilidad del derecho de opción	509
2.6. El ejercicio del derecho de opción.....	509
2.6.1. Requisitos	509
2.6.2. Consecuencias del ejercicio de la opción	511
2.7. La extinción del derecho de opción.....	514

	Pág.
2.8. Opción y rescisión por lesión	514
2.9. El derecho de redimir en la venta a carta de gracia.....	516
2.9.1. La evolución de su regulación: de la Compilación al Código Civil de Cataluña	516
2.9.2. Especialidades del derecho de redimir frente al derecho de opción.....	516
3. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: TANTEO Y RETRACTO	518
3.1. Concepto y modalidades.....	518
3.1.1. Modalidades.....	518
3.1.2. Derechos de adquisición preferente voluntarios y legales.....	519
3.1.3. Inconvenientes del derecho de tanteo y de retracto	520
3.2. Constitución.....	521
3.3. Contenido	522
3.4. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto	523
3.4.1. Presupuestos	523
3.4.2. Requisitos específicos para el ejercicio del tanteo.....	524
3.4.3. Requisitos para el ejercicio del retracto.....	524
3.4.4. Efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto	525
3.5. Extinción de los derechos de tanteo y retracto	525
4. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO LEGALES.....	526
4.1. Modalidades	526
4.2. Los «derechos de retracto» legales.....	528
4.2.1. El retracto de colindantes	528
4.2.2. La tornería.....	530
4.3. La preferencia entre derechos de adquisición legales	530
4.4. Colisión entre derechos de adquisición voluntarios y legales	531
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	532

CAPÍTULO 25. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA EN GENERAL

1. GARANTÍA REAL Y GARANTÍA PERSONAL.....	533
2. LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA	534
2.1. La relación con la obligación. Accesoriedad y garantía	534
2.2. La relación con el objeto	535
2.2.1. La realización del valor del bien (<i>ius distrahendi</i>).....	536
2.2.2. La prohibición del pacto comisorio	536
2.2.3. La posesión del bien objeto de la garantía.....	540
2.2.4. El efecto anticrético	540
3. LAS OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE GARANTÍA	540
4. LOS REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN	541
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	542

CAPÍTULO 26. EL DERECHO DE RETENCIÓN

1. CONCEPTO DEL DERECHO DE RETENCIÓN. SU NATURALEZA REAL	543
2. OBJETO SOBRE EL QUE RECAE EL DERECHO DE RETENCIÓN: BIENES MUEBLES Y BIENES INMUEBLES	544
3. EL SUPUESTO DE HECHO DEL DERECHO DE RETENCIÓN.....	544
4. LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN.....	547
4.1. La notificación de la decisión de retener	547
4.2. La oposición a la retención.....	548

	Pág.
4.3. El caso específico del derecho de retención sobre una finca o un derecho inscrito sobre una finca	548
5. LOS EFECTOS DEL DERECHO DE RETENCIÓN	550
5.1. El efecto esencial del derecho de retención: la no restitución de la cosa	550
5.2. El deber de conservación	552
5.3. Realización del valor de la cosa retenida	553
5.3.1. Bienes muebles	553
5.3.2. Bienes inmuebles	554
5.3.3. Destino del importe de la enajenación	555
6. SUSTITUCIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN POR OTRA GARANTÍA	555
7. EL DERECHO DE RETENCIÓN DE BIENES MUEBLES DE POCO VALOR	556
7.1. Planteamiento	556
7.2. La naturaleza de este derecho de retención	557
7.3. El supuesto de hecho	557
7.4. Constitución	558
7.5. Disposición de la cosa retenida	559
8. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN	560
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA	561

CAPÍTULO 27. LA PRENDA

1. CONCEPTO Y MARCO NORMATIVO	563
2. REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN	564
3. OPORTUNIDAD	566
4. OBLIGACIONES SUSCEPTIBLES DE SER GARANTIZADAS CON PRENDA	567
5. MODALIDADES DE LA PRENDA SEGÚN LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA §	567
5.1. La prenda de máximo	567
5.2. La prenda flotante	568
6. PLURALIDAD DE PRENDAS E INDIVISIBILIDAD	569
6.1. La prohibición de volver a pignorar	569
6.2. Indivisibilidad	569
7. RÉGIMEN DE LA PRENDA CON RELACIÓN AL OBJETO PIGNORADO	570
7.1. El objeto del derecho de prenda	570
7.2. La pluralidad de objetos pignorados	573
8. LA MODIFICACIÓN DE LA GARANTÍA	575
8.1. La sustitución de la cosa pignorada	575
8.1.1. La sustitución de la cosa pignorada: aspectos generales	575
8.1.2. La sustitución de los valores	576
8.2. Subrogación real	577
9. LOS EFECTOS DEL DERECHO DE PRENDA	577
9.1. La no restitución del bien pignorado	577
9.2. La conservación del bien pignorado	579
9.3. La realización del valor del bien pignorado	579
9.3.1. Inicio de los trámites del procedimiento	579
9.3.2. La realización del valor de participaciones sociales o de acciones nominativas	579
9.3.3. Medios de realización del valor distintos de la subasta	580
9.3.4. Subasta pública notarial	580
9.3.5. Prenda de dinero	580
9.3.6. Valores sometidos a cotización oficial	580

	Pág.
9.3.7. Prendas realizadas en los montes de piedad	580
9.3.8. Prendas de garantía financiera	581
9.3.9. Destino del precio del remate	581
9.3.10. La limitación de la realización del valor	581
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	582

CAPÍTULO 28. LA ANTICRESIS

1. CONCEPTO Y UTILIDAD DE LA ANTICRESIS	583
2. LA CONSTITUCIÓN DE LA ANTICRESIS.....	584
3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ANTICRESIS.....	585
3.1. La regulación de la anticresis por remisión a la regulación de la prenda.....	585
3.2. El principio de especialidad.....	585
3.3. El deber de administración diligente	587
3.4. La realización del valor de la finca.....	587
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	588

CAPÍTULO 29. LA HIPOTECA

1. CONCEPTO. LA FUNCIÓN DE GARANTÍA.....	589
2. EL OBJETO DE LA HIPOTECA	591
2.1. Los derechos hipotecables y los no hipotecables según la Ley Hipotecaria	591
2.2. Las hipotecas especiales por razón de su objeto	592
2.2.1. Hipotecas especiales por razón de su objeto reguladas en la legislación hipotecaria	592
3. EL ASPECTO PASIVO DE LA HIPOTECA.....	602
3.1. La extensión de la responsabilidad.....	602
3.2. Las relaciones hipoteca-objeto del derecho hipotecado	602
3.2.1. La extensión objetiva de la hipoteca.....	602
3.2.2. La especialidad. Pluralidad inicial de objetos y división del objeto hipotecado.....	604
3.3. El sujeto pasivo de la hipoteca	608
3.3.1. El deudor.....	608
3.3.2. El hipotecante no deudor	608
3.3.3. El tercer poseedor	608
4. EL RÉGIMEN DEL CRÉDITO GARANTIZADO	610
4.1. La obligación garantizada con la hipoteca	610
4.2. Modalidades de hipoteca por razón del crédito.....	610
4.2.1. La hipoteca en garantía de obligaciones todavía no existentes	610
4.2.2. Hipoteca en garantía de obligaciones sometidas a condición resolutoria	611
4.2.3. La denominada hipoteca de máximo.....	611
4.2.4. La denominada hipoteca flotante	613
4.2.5. La hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas	614
4.2.6. La denominada hipoteca inversa	616
4.2.7. La hipoteca en garantía de títulos transmisibles.....	617
4.2.8. Otras modalidades de hipoteca por razón del crédito.....	617
4.3. La transmisión del crédito hipotecario	618
4.4. La subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (Ley 2/1994, de 30 de marzo).....	620
4.5. La transmisión de la finca hipotecada y su repercusión en el crédito	622
4.5.1. Primer caso: transmisión de la deuda al adquirente de la finca hipotecada.....	622

	Pág.
4.5.2. Segundo caso: no transmisión de la deuda a pesar de la transmisión de la finca hipotecada	622
4.6. La extensión de la hipoteca en cuanto a los intereses	624
5. LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA	626
5.1. La hipoteca voluntaria	626
5.1.1. Capacidad, poder de disposición y legitimación	626
5.1.2. Requisitos de forma	627
5.1.3. La hipoteca unilateral	627
5.2. La hipoteca legal.....	628
5.2.1. La configuración de la hipoteca legal: la obligación de hipotecar	628
5.2.2. Las clases de hipotecas legales.....	629
5.3. Las denominadas «hipotecas tácitas».....	630
6. LA EFICACIA DE LA HIPOTECA	630
6.1. La fase de seguridad. La acción de devastación.....	630
6.2. La fase de ejecución. La realización del valor del bien hipotecado	632
6.2.1. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados..	632
6.2.2. Venta extrajudicial del bien hipotecado.....	633
6.2.3. Destino del precio obtenido	635
6.2.4. Subsistencia y extinción de cargas	635
6.2.5. Las medidas tendentes a mitigar el rigor de la ejecución hipotecaria de la vivienda familiar.....	636
7. LA EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	640
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	641
 CAPÍTULO 30. GARANTÍAS NO POSESORIAS SOBRE BIENES MUEBLES 	
1. INTRODUCCIÓN	643
2. ASPECTOS COMUNES A LA HIPOTECA MOBILIARIA Y A LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN	644
2.1. El objeto sobre el que recae la garantía	644
2.2. La forma constitutiva.....	645
2.3. El poder de disposición del deudor sobre los bienes dados en garantía.....	645
2.4. Preferencia y ejecución.....	646
3. LA HIPOTECA MOBILIARIA	646
3.1. La hipoteca de establecimiento mercantil	646
3.1.1. Objeto y extensión objetiva de la hipoteca.....	647
3.1.2. Las relaciones entre el acreedor, el hipotecante y el propietario de la finca	647
3.2. La hipoteca de vehículos de motor.....	648
3.3. La hipoteca de aeronaves.....	649
3.4. La hipoteca de maquinaria industrial	649
3.5. Hipoteca de propiedad intelectual e industrial	649
4. LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.....	650
4.1. Bienes susceptibles de prenda sin desplazamiento.....	650
4.2. Régimen jurídico	651
5. LA HIPOTECA NAVAL.....	651
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	653

DERECHO REGISTRAL**CAPÍTULO 31. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA PUBLICIDAD DE LAS SITUACIONES JURÍDICAS DE TRASCENDENCIA REAL REFERIDAS A LOS INMUEBLES..	657
1.1. Presentación.....	657
1.2. El sistema registral español.....	658
1.2.1. Evolución histórica.....	658
1.2.2. Legislación vigente.....	659
1.3. El Registro de la Propiedad y el Catastro.....	661
2. LAS SITUACIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES.....	661
2.1. El objeto de la inscripción y el objeto de la publicidad registral.....	661
2.2. Las situaciones jurídicas inscribibles.....	662
2.2.1. Los derechos reales inmobiliarios.....	662
2.2.2. Los derechos personales.....	663
2.2.3. Las resoluciones judiciales que afectan al estado o la condición civil de las personas.....	664
2.3. La posesión y el Registro de la Propiedad.....	665
3. EL OBJETO DEL DERECHO REGISTRABLE: LA FINCA REGISTRAL.....	665
3.1. La finca registral. Concepto.....	665
3.2. La finca registral material.....	666
3.2.1. La identificación de las fincas.....	666
3.2.2. Las fincas especiales.....	667
3.3. Las fincas registrales inmateriales.....	669
3.3.1. Las concesiones administrativas.....	669
3.3.2. El derecho al aprovechamiento urbanístico.....	669
4. EL ACCESO AL REGISTRO.....	669
4.1. Los títulos inscribibles.....	670
4.2. El idioma de la inscripción.....	671
4.3. El asiento de presentación.....	671
4.4. La calificación registral.....	673
4.4.1. La función calificadora del Registrador.....	673
4.4.2. La decisión calificadora: la admisión, la suspensión y la denegación..	674
4.4.3. Notificación del resultado de la calificación y posibilidad de calificación sustitutoria.....	675
4.4.4. Los recursos contra la calificación del Registrador.....	676
5. LA MECÁNICA DEL REGISTRO. EL FOLIO REAL.....	678
5.1. El concepto de folio real. El principio de especialidad.....	678
5.2. La apertura del folio real: la inmatriculación.....	679
5.2.1. Concepto.....	679
5.2.2. Los medios de inmatriculación.....	679
5.2.3. La suspensión de los efectos de la inmatriculación.....	683
5.2.4. La inmatriculación forzosa.....	683
5.2.5. La doble inmatriculación.....	684
5.3. Las alteraciones de la finca registrada.....	685
5.3.1. La inexactitud en la descripción de la finca.....	685
5.3.2. Las modificaciones sobrevenidas a la finca: la declaración de obra nueva y la de nuevas plantaciones.....	686
5.3.3. Las alteraciones formales de la finca registrada.....	687
5.4. El funcionamiento del folio real.....	689

	Pág.
5.4.1. El principio de prioridad.....	689
5.4.2. El tracto sucesivo.....	693
6. LOS ASIENTOS REGISTRALES	695
6.1. La práctica del asiento.....	695
6.2. La inscripción.....	696
6.2.1. Concepto y clases	696
6.2.2. Las circunstancias del asiento de inscripción.....	697
6.2.3. Los estímulos para la inscripción	698
6.3. La anotación preventiva	699
6.3.1. Concepto.....	699
6.3.2. La limitación temporal.....	699
6.3.3. Los efectos de la anotación preventiva.....	700
6.3.4. El objeto del asiento de anotación preventiva	701
6.3.5. La conversión de la anotación en inscripción.....	702
6.3.6. Las principales clases de anotación preventiva	702
6.4. La nota marginal.....	704
6.5. Las menciones registrales.....	705
7. LA PÉRDIDA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS REGISTRALES	706
7.1. Planteamiento	706
7.2. Causas.....	706
7.2.1. La transferencia del derecho.....	706
7.2.2. La caducidad.....	706
7.2.3. La conversión	707
7.2.4. La renuncia	707
7.2.5. La cancelación	707
8. LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO INEXACTO.....	710
8.1. La inexactitud de los asientos: concepto	710
8.2. Las causas de la inexactitud y los mecanismos de su rectificación.....	711
8.2.1. La falta de concordancia entre el Registro y la realidad.....	711
8.2.2. La nulidad del asiento.....	711
8.2.3. El error en el asiento.....	711
8.2.4. El defecto del título.....	712
8.2.5. Los efectos de la rectificación	712
9. LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.....	712
9.1. Los efectos en relación con el título material.....	712
9.1.1. La no convalidación del título nulo	712
9.1.2. La inscripción y la tradición	713
9.2. Los efectos respecto al titular registral. La legitimación registral.....	713
9.2.1. Las presunciones derivadas del registro	713
9.2.2. La denominada acción real registral (art. 41 LH).....	715
9.3. Los efectos respecto a terceros	717
9.3.1. La inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32 LH).....	717
9.3.2. El principio de fe pública registral (art. 34 LH)	719
9.3.3. Las acciones rescisorias y revocatorias	721
9.4. La publicidad formal	722
AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	724

CAPÍTULO 32.
EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

1.	INTRODUCCIÓN	725
2.	NORMAS REGULADORAS	727
2.1.	La base legal	727
2.2.	El desarrollo reglamentario	728
3.	SECCIONES QUE INTEGRAN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES.....	728
4.	CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DE BIENES MUEBLES	730
4.1.	Objeto de la inscripción (bienes registrables y derechos publicables)	730
4.2.	Carácter de la inscripción	731
4.3.	Folio real y folio personal.....	731
4.4.	Aspectos formales de la titulación.....	731
4.5.	Calificación registral.....	732
4.6.	Recursos	732
4.7.	Eficacia de la inscripción.....	732
4.7.1.	Efectos de la inscripción en relación con el titular registral.....	732
4.7.2.	Efectos de la inscripción en relación con terceros.....	733
4.8.	Publicidad formal	734
	AMPLIACIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	734

PRÓLOGO A LA SÉPTIMA EDICIÓN

Nuestro Derecho civil de Cataluña. Derechos reales alcanza su séptima edición, lo que agradecemos sinceramente a nuestros fieles lectores. El libro mantiene sus líneas maestras ante la ausencia de novedades legislativas estructurales. Incorpora, como no podía ser de otra manera, la jurisprudencia dictada desde la anterior edición, de la que merece destacarse la del TSJ de Cataluña en materia de propiedad horizontal, y las diversas modificaciones puntuales de preceptos operadas de manera un tanto caótica. Por citar solo un ejemplo, la de las letras d) y f) del apartado 2 del art. 553-25 mediante el art. 94 de la Ley 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para 2023. El Código civil catalán merece que el legislador le dispense un trato más respetuoso, si se aspira a que alguna vez pueda merecer el calificativo que Dieter Medicus aplicó al Código civil alemán: «monumento». Por muy apremiante que sea la sostenibilidad y la eficiencia energética de los edificios, no debería aprovecharse cualquier ley para parchear un texto legislativo que es la piedra angular de nuestro derecho propio y que requiere tanto estabilidad como seguridad de que cualquier reforma no genere mayores problemas que los que se tratan de resolver.

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

Piera-Lleida-Reus, julio de 2023

PRÓLOGO A LA PRIMERA EDICIÓN

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

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

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

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

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

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

Tarragona-Lleida, noviembre de 2007

EL DERECHO REAL

CAPÍTULO 1

EL DERECHO REAL

1. EL CONCEPTO DE DERECHO REAL

El Libro V del CCCat es el «relativo a los derechos reales», en expresión de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, Primera ley del Código civil de Cataluña. Este título presupone la existencia de «derechos reales», aunque tal denominación es susceptible de dos sentidos distintos. Por un lado, los «derechos reales» en tanto que derechos subjetivos, esto es, los concretos derechos reales que se regulan y que van a ocupar los capítulos siguientes; por otro lado, los «derechos reales» como división objetiva del Derecho civil, denominación que tiene como sinónima la de «derecho de cosas» que se encuentra en el Preámbulo, II, de la Ley 5/2006.

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

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

el CCCat, que se estudian en el capítulo 24— podían tener naturaleza real o personal según el modo en que se constituyeran. Lo mismo presupone el art. 563-1 sobre los derechos de aprovechamiento parcial que se establecen «con carácter real», luego pueden no gozar de ese carácter, y el art. 531-16.3 respecto de las cargas, condiciones y reversiones impuestas por el donante con dicho «carácter real».

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

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

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

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

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

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

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

a) La inscripción en el Registro (art. 32 LH y diferentes artículos del CCCat, como los arts. 563-2.2, 564-3.3, 567-2.3 o 569-24.2, entre otros).

b) Pero también del conocimiento extrarregistral que una determinada persona tiene de la existencia de un derecho. Esta idea, que se puede justificar a partir de la ausencia de buena fe (art. 32 LH), está recogida explícitamente en los arts. 564-3.3 y 567-2.3.

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

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

art. 565-1 y, ya antes, art. 326.2 CDCC). Por consiguiente, debe concluirse que si los particulares desean configurar nuevos tipos de derecho real deberán dotar tales figuras de un contenido que las haga identificables en cuanto que derechos reales, esto es, de acuerdo con las características antes reseñadas. En particular, deberá quedar manifiesta la voluntad de las partes de configurar aquel derecho como real, sin que pueda infringirse ninguna norma imperativa (por ejemplo, solo los titulares de derechos reales limitados posesorios pueden constituir nuevos derechos reales limitados sobre el mismo bien, según los arts. 563-2.1, 564-3.1 y 566-2.2) ni tampoco el orden público. La temporalidad constituye un elemento definitorio de los derechos reales limitados [arts. 561-3.3, 563-2.4, 564-3.2.a), 565-29, 568-8], aunque el CCCat no excluye que algunos derechos tengan una duración indefinida, descrita incluso como «de carácter perpetuo», como en el caso del censo enfiteútico (arts. 565-1.1 y 565-2.1) y las servidumbres, cuya regulación presupone el carácter indefinido en el tiempo. Lógicamente, en estos casos el propio Código prevé un elenco de causas que, de concurrir, darán lugar a la extinción de estos derechos reales (arts. 565-11 y 566-11; véanse los capítulos 20 y 22 de esta misma obra); de ellas destacan la redención del censo, que puede ser impuesta unilateralmente por el gravado (arts. 565-12 y 565-13) y la extinción de una servidumbre por la pérdida de la utilidad que la justificaba (arg. art. 566-4.1).

Excepcionalmente, no está afectado por la temporalidad el derecho de tanteo y retracto, que puede ser indefinido para la primera transmisión (art. 568-13). En cuanto al derecho de vuelo, su dinámica resulta peculiar, pues si bien como tal derecho real se extingue por su ejercicio, es decir, cuando se hacen las construcciones proyectadas sobre la finca gravada, el titular del derecho de vuelo se convierte en propietario de las nuevas construcciones (art. 567-1). Por supuesto, el legislador puede crear nuevos derechos reales, incluso sin disponerlo *expressis verbis*; así, de acuerdo con la STS 1.6.2006, «el derecho de ocupación de la vivienda conyugal del cónyuge a quien se le atribuya en virtud de lo dispuesto en el art. 96 del Código Civil [...] es un derecho real, *sui generis*, oponible a tercero y de constitución judicial» (si bien debemos matizar que, por lo que respecta al derecho catalán, el derecho de uso de la vivienda familiar regulado en el art. 233-20 es subsumible dentro del derecho de uso regulado en los arts. 562-1 y ss.; véase el capítulo 19, epígrafe 4).

2. LAS OBLIGACIONES *PROPTER REM*

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

Un ejemplo de ello es la obligación de todo copropietario de contribuir a los gastos de conservación de la cosa, que encuentra su máxima expresión en el régimen de propiedad horizontal (véase el capítulo 13, epígrafe 2.5). De acuerdo con el art. 553-5.1, «los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de las cantidades que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, que correspondan a la parte vencida del año en que se transmiten y a los cuatro años inmediatamente anteriores [...], sin perjuicio de la responsabilidad de quien transmite». En realidad, este precepto describe dos fenómenos jurídicos distintos: la obligación *propter rem* y la responsabilidad *propter rem*. La obligación es *propter rem* porque deriva de la titularidad

actual del derecho real: el propietario de un elemento privativo se convierte en deudor de la comunidad por razón de los gastos presupuestados para el año en curso, de acuerdo con la cuota que le corresponde [arts. 553-3.1.b) y 553-4]. En tanto que deudor, el propietario es responsable del pago de los mismos con todo su patrimonio (art. 1.911 CCEsp), lo que incluye el piso o el elemento privativo de que se trate. Si este propietario no paga la deuda, aun así seguirá siendo responsable de ese pago. El segundo fenómeno al que aludíamos tiene lugar cuando se produce la transmisión del elemento privativo, pues su adquirente pasa a ser responsable del pago de las cuotas que el transmitente no pagó a la comunidad, con el límite de la parte vencida del año en curso y los cuatro años inmediatamente anteriores; además, su responsabilidad queda limitada al piso que adquirió, pero no afecta al resto de su patrimonio. Se trata de una responsabilidad *propter rem* que deriva de la “afección real” (título del art. 553-3) del elemento privativo por las citadas deudas. Observemos que el deudor sigue siendo el propietario moroso que le transmitió el piso u otro elemento privativo, y sigue respondiendo del pago, por lo menos en teoría; ahora bien, a esa responsabilidad se le suma la del adquirente, si bien con los límites mencionados. En definitiva, el adquirente del piso no se convierte en deudor *propter rem* por las cuotas impagadas por el transmitente, pero sí pasa a ser responsable *propter rem* del pago de las mismas. Lógicamente, este adquirente puede reclamar al propietario anterior lo pagado como consecuencia de la afección.

Otro ejemplo de obligación *propter rem* es el de los cotitulares en una comunidad ordinaria indivisa, pues están obligados a contribuir, en proporción a las cuotas respectivas, a los gastos que genera la comunidad (arts. 552-7.5 y 552-8). Como ha indicado la STS 4.6.2001, «en el régimen jurídico de comunidad de bienes los copartícipes tienen que contribuir, con arreglo al criterio de proporcionalidad, a cubrir las necesidades económicas de la cosa común, en virtud de la «obligatio *propter rem*» determinada en función de su titularidad sobre la cosa».

Una variante de las obligaciones *propter rem* la constituyen las cargas reales, que son un gravamen sobre una finca (arts. 565-1, 565-5.1: «finca gravada»), en virtud de la que el propietario está obligado a realizar una prestación determinada a favor de otra persona, respondiendo la finca del cumplimiento de la prestación (art. 565-8.6). El derecho real de censo (capítulo 22) responde a esta configuración, como estudiaremos en el capítulo 22.

3. EL OBJETO DEL DERECHO REAL

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

Para que sea posible el ejercicio de ese poder inmediato y directo con eficacia jurídica, el objeto del derecho real ha de ser existente, estar dentro del comercio y ser de-