

CARLOS LASARTE ÁLVAREZ

Catedrático Emérito de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (Madrid)
Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación
Presidente del Instituto de Desarrollo y Análisis del Derecho
de Familia en España (IDADFE)

COMPENDIO DE DERECHOS REALES

DERECHOS REALES E HIPOTECARIO

NOVENA EDICIÓN

Revisada y actualizada con la colaboración de

ISABEL ZURITA MARTÍN

Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Cádiz

M.^a Amalia Blandino
Profesora Contratada Doctora
Universidad de Cádiz

M.^a Fuensanta Rabadán
Profesora Contratada Doctora
Universidad de Cádiz

Marcial Pons

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO
2021

ÍNDICE

	Pág.
ABREVIATURAS	XXV
PRÓLOGO A LA NOVENA EDICIÓN	XXIX
SEMBLANZA DEL PROF. CARLOS LASARTE	XXXI

CAPÍTULO 1

EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. EL FENÓMENO DE LA APROPIACIÓN PRIVADA Y SU REGULACIÓN JURÍDICA	1
1.1. El pretendido carácter absoluto de la propiedad.....	1
1.2. Planteamiento político y formulación técnica	2
1.3. La cuestión de los límites y las limitaciones de la propiedad.....	2
2. LÍNEAS MAESTRAS DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL: PROPIEDAD Y «PROPIEDADES ESPECIALES» Y PLURALISMO DE LA PROPIEDAD	3
2.1. La formulación de la consideración pluralista de la propiedad	3
2.2. Significado y alcance del pluralismo de la propiedad privada	4
3. EL PODER O LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN	4
3.1. La facultad de cerrar o cercar las heredades: el deslinde	5
3.2. Referencia al <i>ius usus inoqui</i>	6
4. LA FACULTAD DE GOCE	7
4.1. Goce y disfrute	7
4.2. Atribución y adquisición de los frutos.....	8
A) La denominada «accesión discreta».....	8
B) Percepción de los frutos	9
C) La transmisión del <i>ius fruendi</i>	9
4.3. La extensión del dominio en sentido vertical.....	10
5. LÍMITES Y LIMITACIONES AL PODER DE GOCE: UTILIDAD PÚBLICA Y UTILIDAD PRIVADA.....	10
5.1. Las relaciones de vecindad.....	11
A) La insuficiente regulación del Código Civil.....	11
B) La caracterización legal de servidumbres	12
C) El planteamiento actual de las relaciones de vecindad y la responsabilidad por las inmisiones	12
6. LA MEDIANERÍA.....	13
7. LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	13
7.1. La realización de actos dispositivos.....	14
7.2. La disposición como facultad integrada en el derecho subjetivo	14
8. LAS PROHIBICIONES DE DISPONER	14

	Pág.
8.1. Las prohibiciones legales de disponer.....	15
8.2. Las prohibiciones voluntarias de disponer.....	15
A) Los actos a título gratuito y las prohibiciones de disponer	16
B) Las prohibiciones de disponer en los actos a título oneroso	16
8.3. Las denominadas prohibiciones judiciales y administrativas de disponer	16
9. LOS LÍMITES INTRÍNSECOS O INSTITUCIONALES DE LA PROPIEDAD	17
9.1. La teoría de los actos de emulación.....	18
9.2. El abuso del derecho	18
A) La construcción jurisprudencial del principio	18
B) La formulación legal de la prohibición del abuso del derecho	19
C) Expansión y retroceso del abuso del derecho	20
9.3. La función social de la propiedad.....	21
A) El reconocimiento constitucional de la propiedad privada delimitada por la función social	21
B) La falta de reconocimiento de la propiedad como derecho fundamental.	22
C) La función social de la propiedad como concepto jurídico indeterminado.....	22
10. EL CONTENIDO ESENCIAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA.....	23
11. REFERENCIA A LAS PROPIEDADES RÚSTICA Y URBANA.....	24
11.1. La propiedad rústica.....	24
11.2. La propiedad urbana	25

CAPÍTULO 2

LAS LLAMADAS PROPIEDADES ESPECIALES

1. LAS PROPIEDADES ESPECIALES EN GENERAL	27
1.1. Introducción.....	27
1.2. La categoría de las propiedades especiales en el momento codificador: Ley de Bases y Código Civil	28
1.3. Las Leyes especiales reguladoras de la materia	29
1.4. La heterogeneidad de supuestos integrados en la categoría legal	30
1.5. Las categorías de bienes	30
2. RECAPITULACIÓN SOBRE LOS RECURSOS NATURALES Y LA CATEGORÍA DE LAS PROPIEDADES ESPECIALES	32
3. PREMISA SOBRE LAS PROPIEDADES INTELLECTUAL E INDUSTRIAL	32
4. LA PROPIEDAD INTELLECTUAL	33
4.1. Contenido de la propiedad intelectual.....	34
A) Aspectos patrimoniales	34
B) Aspectos morales.....	34
4.2. Temporalidad del derecho de autor	35
4.3. Registro de la Propiedad Intelectual y Depósito legal	35

CAPÍTULO 3

LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. COMUNIDAD Y COPROPIEDAD.....	37
2. LAS LLAMADAS COMUNIDADES «ROMANA» Y «GERMÁNICA» Y LA PROPIEDAD DIVIDIDA.....	37
2.1. Las características diferenciales de las comunidades romana y germánica	37
2.2. La relativa intrascendencia de la contraposición	38
2.3. La denominada propiedad dividida.....	39
3. LA COPROPIEDAD POR CUOTAS	40
4. FACULTADES Y DEBERES DE LOS CONDUEÑOS RESPECTO DE LA COSA COMÚN.	40
4.1. Uso y disfrute de los bienes comunes.....	40

	Pág.
4.2. Conservación y defensa en juicio.....	41
4.3. Administración de la cosa común.....	41
4.4. Disposición y alteración de la cosa común.....	42
4.5. Contribución a los gastos comunes.....	43
5. ENAJENACIÓN O DISPOSICIÓN DE LA CUOTA PRIVATIVA.....	44
6. LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN.....	44
6.1. La acción de división.....	44
6.2. El pacto de indivisión.....	45
6.3. La objetiva indivisibilidad de la cosa.....	46
7. LA PRÁCTICA DE LA DIVISIÓN.....	47
7.1. Por los interesados.....	47
7.2. Por árbitros o amigables componedores.....	48
7.3. División judicial.....	48
8. EFECTOS DE LA DIVISIÓN.....	49
8.1. Entre los comuneros.....	49
8.2. Respecto de terceros.....	49
9. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: NORMATIVA APLICABLE.....	50
9.1. La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y sus reformas.....	50
9.2. Estatutos y normas de régimen interior.....	52
10. PROPIEDAD DE LAS PARTES PRIVATIVAS Y COPROPIEDAD DE LOS ELEMENTOS COMUNES.....	52
10.1. Derechos del propietario sobre las partes privativas.....	53
10.2. Derechos del propietario sobre los elementos o partes comunes.....	53
11. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.....	54
12. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN.....	55
12.1. Fijación en el título constitutivo e inmodificabilidad de la cuota.....	55
12.2. Posibilidad de impugnación de la cuota injusta.....	55
12.3. Fijación de la cuota en centésimas.....	56
13. RÉGIMEN BÁSICO DE FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.....	56
13.1. La junta de propietarios.....	56
13.2. El presidente.....	57
13.3. El secretario.....	58
13.4. El administrador.....	58

CAPÍTULO 4

LOS DERECHOS REALES Y LA POSESIÓN

1. LA ELASTICIDAD DEL DOMINIO Y LOS DERECHOS REALES.....	59
1.1. Aproximación al concepto de derecho real.....	59
1.2. Caracterización general de los derechos reales.....	59
1.3. Clasificación de los derechos reales limitados.....	60
1.4. Titularidad jurídico-real y posesión.....	60
1.5. La generalidad del fenómeno posesorio: la posesión como hecho y como derecho.....	61
2. PERFIL HISTÓRICO Y FORMULACIONES DE LA POSESIÓN.....	61
2.1. Introducción.....	61
2.2. La Ley de Bases de 1888: la posesión como emanación del dominio.....	62
2.3. La ubicación normativa y sistemática de la posesión.....	63
2.4. La posesión como hecho.....	63
2.5. <i>Ius possidendi</i> e <i>ius possessionis</i>	64
3. LA NATURALEZA DE LA POSESIÓN.....	65
4. EL FUNDAMENTO DE LA PROTECCIÓN POSESORIA.....	66
5. LAS CLASES DE POSESIÓN.....	67
5.1. Posesión civil y posesión natural: la posesión en concepto de dueño.....	67

	Pág.
5.2. Posesión en concepto de titular y de no titular	68
5.3. La posesión en nombre propio o en nombre ajeno: el denominado «servidor de la posesión»	69
5.4. Posesión mediata e inmediata	71
5.5. Posesión injusta o viciosa.....	71
5.6. Posesión de buena y de mala fe.....	72
5.7. La tolerancia posesoria y la posesión precaria.....	74

CAPÍTULO 5

DINÁMICA DE LA POSESIÓN

1. SUJETOS DE LA POSESIÓN	77
1.1. Las reglas de capacidad en el Código Civil	77
1.2. Las reglas de capacidad tras la LAPCD.....	78
1.3. La coposesión.....	78
2. EL OBJETO DE LA POSESIÓN.....	78
2.1. La posesión de las cosas.....	79
2.2. La posesión de los derechos	79
2.3. La susceptibilidad de apropiación	79
3. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN.....	80
3.1. La ocupación material.....	80
3.2. La transmisión de la posesión	81
3.3. La transmisión por ministerio de la ley: la llamada posesión civilísima	81
4. ADQUISICIÓN POR SÍ Y POR REPRESENTANTE	82
4.1. La representación en la adquisición de la posesión.....	82
4.2. La adquisición de la posesión por el gestor sin mandato.....	83
5. LA CONTINUACIÓN DE LA POSESIÓN: LAS PRESUNCIONES POSESORIAS	83
5.1. Presunción de buena fe	84
5.2. Presunción de continuidad posesoria	84
5.3. Presunción de titularidad o de legitimidad posesoria.....	85
5.4. Presunción de posesión accesoria de bienes muebles	85
5.5. Presunción de posesión intermedia.....	86
6. LA PÉRDIDA DE LA POSESIÓN.....	86
6.1. El abandono de la cosa.....	86
6.2. La cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.....	87
6.3. La destrucción o pérdida total de la cosa.....	87
6.4. La posesión ajena: el despojo posesorio.....	87

CAPÍTULO 6

LOS EFECTOS DE LA POSESIÓN

1. LOS EFECTOS DE LA POSESIÓN EN GENERAL	91
1.1. El goce y disfrute de la cosa	91
1.2. Las presunciones favorables al poseedor (remisión)	92
1.3. Otros efectos.....	92
2. LA LIQUIDACIÓN DEL ESTADO POSESORIO	92
2.1. Noción general.....	92
2.2. El criterio de la buena o mala fe	93
2.3. El régimen de los frutos	93
2.4. Los gastos.....	94
A) Gastos necesarios.....	94
B) Gastos útiles o mejoras.....	95
C) Gastos suntuarios	95

	Pág.
2.5. La responsabilidad del poseedor por deterioro o pérdida de la cosa.....	96
2.6. El prorrateo de las cargas.....	96
2.7. La virtualidad de las reglas del Código Civil sobre la liquidación del estado posesorio.....	97
3. LA EFICACIA LEGITIMADORA DE LA POSESIÓN DE BIENES MUEBLES: LA ADQUISICIÓN A <i>NON DOMINO</i>	97
3.1. Planteamiento del tema.....	97
3.2. El artículo 85 del Código de Comercio	98
3.3. El artículo 464 del Código Civil: la equivalencia entre posesión y título	99
A) Tesis romanista.....	99
B) Tesis germanista	99
C) La jurisprudencia.....	99
4. LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN	101
4.1. Los interdictos de retener y recobrar la posesión.....	102
A) La ley de Enjuiciamiento Civil de 1855.....	102
B) La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881	102
C) La Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y la modificación introducida por la Ley 5/2018, <i>relativa a la ocupación ilegal de viviendas</i>	103
4.2. La acción publiciana	104
4.3. El denominado interdicto de adquirir: la posesión de los bienes hereditarios.	106

CAPÍTULO 7

ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES: LA TRADICIÓN

1. INTRODUCCIÓN: LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES.....	107
2. LOS MODOS DE ADQUIRIR: EL ARTÍCULO 609 DEL CÓDIGO CIVIL	107
2.1. Los contratos de finalidad traslativa y la tradición.....	108
2.2. La donación, en particular.....	108
2.3. La sucesión <i>mortis causa</i>	108
2.4. El origen legal de ciertos derechos reales.....	108
2.5. La usucapión	109
2.6. La ocupación	109
2.7. La accesión	109
3. ADQUISICIÓN ORIGINARIA Y DERIVATIVA DE LOS DERECHOS REALES	109
3.1. Adquisición originaria	109
3.2. Adquisición derivativa.....	109
A) Adquisición derivativa traslativa.....	110
B) Adquisición derivativa constitutiva.....	110
3.3. Razones de la diferenciación entre ambas.....	110
3.4. Otras clasificaciones de los modos de adquirir	110
4. LA ADQUISICIÓN O TRANSMISIÓN DERIVATIVA DE LOS DERECHOS REALES	110
4.1. La transmisión derivativa en Derecho español	111
4.2. La teoría del título y el modo	111
4.3. Referencia al sistema francés y alemán	112
5. LA TRADICIÓN	112
5.1. Concepto y efecto fundamental.....	112
5.2. Las clases o formas de la tradición.....	113
A) Espiritualización de la tradición.....	113
B) Sede normativa.....	113
5.3. La tradición real: material y simbólica	113
5.4. La tradición instrumental	114
5.5. Otras formas de tradición	115

	Pág.
A) <i>Traditio brevi manu</i>	115
B) <i>Constitutum possessorium</i>	115
C) El simple acuerdo transmisor: la <i>traditio ficta</i>	115
D) La cuasitradicción o tradicción de derechos	116

CAPÍTULO 8

OCUPACIÓN, ACCESIÓN Y USUCAPIÓN

1. LA OCUPACIÓN.....	117
1.1. Concepto y requisitos.....	117
A) La aprehensión de la cosa.....	117
B) El ánimo de apropiación dominical.....	117
C) La carencia de dueño	118
1.2. La exclusión de los bienes inmuebles del ámbito de la ocupación	118
A) Ley de Mostrencos y Ley de Patrimonio del Estado	118
B) La regulacón contemporánea: la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones públicas	118
1.3. Otros bienes excluidos de la ocupación	119
2. LAS COSAS PERDIDAS: EL HALLAZGO	120
2.1. El régimen del Código Civil.....	120
2.2. Los hallazgos regulados por leyes especiales.....	121
3. EL TESORO OCULTO	121
3.1. Concepto y regulacón del Código civil.....	121
3.2. Reglas de atribución.....	122
3.3. Primacía de los intereses generales: legislacón de Patrimonio Histórico	123
4. REFERENCIA A LA CAZA Y LA PESCA	125
5. ANIMALES ESCAPADOS	125
6. LA ACCESIÓN	126
6.1. Accesión de inmueble a inmueble	127
A) Aluvión y avulsión.....	127
B) Mutación de cauce	128
C) Formacón de isla.....	129
6.2. Accesión de mueble a inmueble	129
A) Suelo propio y materiales ajenos.....	130
B) Materiales propios y suelo ajeno.....	130
C) Suelo ajeno y materiales ajenos	131
6.3. La denominada accesión invertida o construccón extralimitada	131
A) La construccón extralimitada y la inversón de las reglas de accesión	131
B) Requisitos de la accesión invertida según la jurisprudencia del Tribunal Supremo	132
C) Efectos de la accesión invertida: el pago del terreno invadido	133
6.4. Accesión de mueble a mueble	133
A) Unión	133
B) Mezcla o confusón	134
C) Especificacón.....	135
7. LA USUCAPIÓN: IDEAS GENERALES.....	135
7.1. Prescripcón y usucapión.....	135
7.2. La usucapión como prescripcón adquisitiva y modo originario de adquirir....	136
7.3. Fundamento de la usucapión.....	137
7.4. Clases de usucapión: ordinaria y extraordinaria	137
7.5. Capacidad para usucapir	138
7.6. La prescripcón del comunero.....	138

	Pág.
7.7. La eficacia general de la prescripción ganada.....	138
7.8. El ámbito objetivo de la usucapión.....	139
8. POSESIÓN Y TRANCURSO DEL TIEMPO COMO REQUISITOS GENERALES.....	140
8.1. Posesión en concepto de dueño.....	140
8.2. Posesión pública.....	141
8.3. Posesión pacífica.....	141
8.4. Posesión ininterrumpida.....	141
9. LOS ESPECIALES REQUISITOS DE LA USUCAPIÓN ORDINARIA.....	142
9.1. Buena fe.....	142
9.2. Justo título.....	143
10. LOS PLAZOS POSESORIOS.....	143
10.1. En la usucapión ordinaria.....	144
10.2. En la usucapión extraordinaria.....	144
10.3. Cómputo de los plazos.....	144
A) La adición de periodos posesorios.....	144
B) La presunción de continuidad posesoria.....	145
C) Cómputo del plazo.....	145
11. RENUNCIA DE LA USUCAPIÓN.....	145

CAPÍTULO 9

LOS DERECHOS REALES DE GOCE: USUFRUCTO

1. TIPOLOGÍA DE LOS DERECHOS REALES LIMITADOS.....	147
1.1. Caracterización general de los derechos reales de goce.....	147
1.2. Función económica de los derechos reales de garantía.....	148
1.3. Facultad de disposición y derechos reales de adquisición preferente.....	149
2. EL USUFRUCTO.....	149
2.1. Concepto y caracteres.....	149
2.2. Constitución del usufructo.....	150
2.3. Sujetos del usufructo.....	152
2.4. Objeto del usufructo.....	153
3. CONTENIDO DEL USUFRUCTO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL.....	154
3.1. Obligaciones previas del usufructuario.....	154
3.2. Las obligaciones de inventario y fianza.....	155
3.3. Usufructuarios eximidos de la obligación de fianza.....	155
3.4. La dispensa.....	155
4. LA CONSERVACIÓN DE LA FORMA Y SUSTANCIA.....	156
4.1. Obligaciones del usufructuario respecto de la conservación de las cosas usufructuadas.....	157
4.2. Obligaciones del nudo propietario relativas a la conservación de los bienes objeto de usufructo.....	157
4.3. El cuasiusufructo o usufructo de cosas consumibles.....	158
4.4. El usufructo de cosas deteriorables.....	158
4.5. El usufructo con facultad de disposición.....	159
5. DERECHOS Y FACULTADES DEL USUFRUCTUARIO.....	159
5.1. La posesión, goce y disfrute de la cosa.....	159
5.2. Supuestos especiales de usufructo en relación con el disfrute.....	161
5.3. Las facultades de disposición inherentes al derecho de usufructo.....	161
6. DERECHOS DEL NUDO PROPIETARIO.....	161
7. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.....	162
7.1. La pérdida de la cosa.....	162
7.2. La expropiación del bien objeto de usufructo.....	163

	Pág.
7.3. La prescripción	163
7.4. Efectos de la extinción	163
8. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.....	164
8.1. La regulación característica del Código.....	164
8.2. Perspectiva contemporánea	164

CAPÍTULO 10

OTROS DERECHOS REALES DE GOCE

1. LAS SERVIDUMBRES: PREDIALES Y PERSONALES	167
2. CLASIFICACIÓN DE LAS SERVIDUMBRES.....	169
2.1. Servidumbres legales y voluntarias.....	169
2.2. Servidumbres positivas y negativas	169
2.3. Servidumbres continuas y discontinuas.....	170
2.4. Servidumbres aparentes y no aparentes	170
3. LAS SERVIDUMBRES LEGALES	171
3.1. Servidumbres en materia de aguas.....	171
3.2. Servidumbre de paso	171
3.3. Referencia a la medianería	173
3.4. Servidumbre de luces y vistas	173
3.5. Servidumbres de desagüe.....	173
3.6. Servidumbres acústicas.....	174
4. LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	174
4.1. La libertad de constitución de servidumbres.....	174
4.2. Título, contenido y relación de servicio en las servidumbres voluntarias.....	175
4.3. Reglas particulares	176
5. CONSTITUCIÓN POR SIGNO APARENTE O DESTINO DEL PADRE DE FAMILIA	176
5.1. Requisitos o presupuestos de la constitución de servidumbre por signo aparente.....	177
5.2. Actos obstativos a la constitución de la servidumbre	178
6. ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRES MEDIANTE LA USUCAPIÓN	178
6.1. Las servidumbres susceptibles de usucapión: continuas y aparentes	178
6.2. El cambio normativo habido en el momento codificador.....	179
6.3. El plazo «veinteñal» de usucapión.....	179
6.4. El cómputo del plazo.....	180
7. NOTAS CARACTERÍSTICAS DE LAS SERVIDUMBRES PREDIALES.....	180
7.1. Caracteres comunes.....	180
7.2. El razonable y correcto ejercicio de la servidumbre	181
8. LAS SERVIDUMBRES PERSONALES	182
9. EL DERECHO REAL DE CENSO: CONCEPTO Y CLASES.....	183
9.1. Censo consignativo	183
9.2. Censo reservativo.....	184
9.3. Censo enfiteútico	184
9.4. La indefinida duración del censo: la perpetuidad	184
9.5. La indivisibilidad de la finca gravada	185
10. LA ENFITEUSIS Y EL CENSO ENFITEÚTICO.....	185
10.1. Derechos y facultades del enfiteuta.....	186
10.2. Derechos y facultades del dueño directo.....	186
11. LA SUPERFICIE	188
11.1. Introducción: facultad de accesión y derecho de superficie.....	188
11.2. Noción y caracteres.....	188
11.3. Regulación y clases.....	189

	Pág.
11.4. Los denominados derechos reales de vuelo y de subsuelo	190
12. EL APROVECHAMIENTO POR TURNO	191

CAPÍTULO 11

LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: LA PRENDA

1. INTRODUCCIÓN	195
1.1. La regulación en sede contractual	195
1.2. Las reglas generales de contenido jurídico-real relativas a la prenda y a la hipoteca	196
1.3. Los presupuestos técnicos de la codificación en la sistematización de los derechos reales de garantía	196
A) La condición de los bienes objeto de garantía real	196
B) La posesión de los bienes gravados	197
1.4. La evolución legislativa posterior al Código: las garantías reales mobiliarias...	197
2. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA	198
2.1. La amplitud de la obligación garantizada y la accesoriedad de los derechos reales de garantía	199
2.2. La indivisibilidad de los derechos reales de garantía	199
2.3. La especialidad	200
2.4. La reipersecutoriedad	201
3. LAS FACULTADES DE VENTA DEL BIEN GRAVADO Y DE COBRO PREFERENTE	201
3.1. La facultad de instar la venta del bien gravado (o <i>ius distrahendi</i>)	201
3.2. El <i>ius distrahendi</i> y la prohibición del pacto comisorio	202
3.3. El derecho de preferencia en el cobro (o <i>ius praelationis</i>)	203
4. LA TITULARIDAD DE LOS BIENES GRAVADOS	203
4.1. Capacidad dispositiva y propiedad del constituyente	203
4.2. Deudor y constituyente	203
5. LA PRENDA	204
5.1. El contrato de prenda	204
5.2. La eficacia frente a terceros: la documentación pública del contrato	204
5.3. Otras formas de constitución	205
6. CONTENIDO DE LA GARANTÍA PIGNORATICA	205
6.1. El deudor pignoraticio como pignorante	206
6.2. La pertenencia de la cosa pignorada a tercero: el pignorante no deudor	206
7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR PIGNORATICIO	206
7.1. Las obligaciones del acreedor pignoraticio	206
7.2. Los derechos del acreedor pignoraticio	207
7.3. El derecho de retención	207
7.4. El llamado <i>pignus gordianum</i>	208
7.5. El ejercicio de las acciones reales	208
7.6. El <i>ius distrahendi</i> : la enajenación de la cosa pignorada	209
7.7. El derecho preferente de cobro	209
8. EXTINCIÓN DE LA PRENDA	210

CAPÍTULO 12

LA HIPOTECA

1. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA	213
1.1. La noción legal contemporánea	213
1.2. La inscripción registral como requisito constitutivo	214
1.3. La hipoteca como derecho de garantía de carácter accesorio	214

	Pág.
1.4. La hipoteca como derecho real sin desplazamiento posesorio: relaciones entre el crédito y la hipoteca	215
1.5. La hipoteca como instrumento crediticio	215
1.6. Clasificación de las hipotecas	216
2. LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS Y LEGALES	217
2.1. Noción general	217
2.2. Supuestos de hipoteca legal	218
2.3. Los créditos tributarios	218
2.4. Los créditos de los aseguradores	219
2.5. La naturaleza de crédito preferente	219
2.6. Las hipotecas legales en el ámbito familiar	219
3. LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA	220
3.1. Planteamiento general: la opción innovadora del Código Civil	221
3.2. El carácter constitutivo de la hipoteca en la LEC-2000	222
3.3. La constitución de las hipotecas voluntarias	222
3.4. La constitución de las hipotecas legales	223
4. LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON LA HIPOTECA, EN GENERAL	223
4.1. El planteamiento tradicional	223
4.2. La flexibilización del mercado hipotecario y la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria por la Ley 41/2007	224
4.3. Sinopsis de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	225
5. HIPOTECA DE TRÁFICO, DE SEGURIDAD Y DE MÁXIMO	226
5.1. Hipoteca de tráfico u ordinaria	226
5.2. Hipoteca de seguridad	227
5.3. Hipoteca de máximo o <i>hipoteca flotante</i>	227
6. LOS INTERESES DE LA OBLIGACIÓN ASEGURADA	228
6.1. Introducción	228
6.2. Bienes hipotecados en poder del tercer poseedor	229
6.3. Continuidad de la pertenencia de los bienes al deudor hipotecario	229
6.4. Precisiones complementarias	230
6.5. Los intereses variables	230
6.6. El euribor hipotecario	231
6.7. Los intereses moratorios	231
6.8. Los gastos y costas	232
7. REFERENCIA A LAS ESPECIALIDADES HIPOTECARIAS EN ATENCIÓN A LA OBLIGACIÓN ASEGURADA	233
8. EL OBJETO DE LA GARANTÍA: BIENES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA	233
8.1. La hipoteca del derecho de usufructo	235
8.2. La hipoteca de la nuda propiedad	235
8.3. La hipoteca de los bienes previamente hipotecados	235
8.4. La subhipoteca	235
8.5. La hipoteca del derecho de superficie y otros derechos análogos	236
8.6. La hipoteca de las concesiones administrativas	236
8.7. La hipoteca del retracto convencional y de los bienes vendidos con pacto de retro	237
8.8. La hipoteca de los bienes litigiosos	237
8.9. La hipoteca de los bienes sujetos a condiciones resolutorias expresas	237
8.10. La hipoteca de los pisos y/o locales sometidos al régimen de propiedad horizontal	237
8.11. La hipoteca del remate	238
9. LOS DERECHOS REALES NO HIPOTECABLES	238
9.1. Las servidumbres	238

	Pág.
9.2. Los usufructos legales	239
9.3. Los derechos de uso y habitación	239
10. LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA	239
10.1. La extensión natural de la hipoteca	240
A) Acciones naturales	240
B) Mejoras.....	241
C) Indemnizaciones.....	241
D) Otros aspectos.....	241
10.2. La extensión convencional de la hipoteca	241
10.3. La extensión objetiva de la hipoteca respecto al tercer poseedor	242
11. DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	243
11.1. Agrupación o agregación de fincas	244
11.2. División o segregación de la finca hipotecada	244
11.3. La cotitularidad del crédito hipotecario	245
11.4. La hipoteca de cuotas indivisas: el artículo 217 del Reglamento Hipotecario...	245
11.5. La hipoteca conjunta sobre edificios en régimen de propiedad horizontal.....	246

CAPÍTULO 13

CONTENIDO Y EFECTOS DE LA HIPOTECA

1. CONTENIDO Y EFECTOS DE LA HIPOTECA	247
1.1. La venta de finca hipotecada	248
A) La subrogación del adquirente: la asunción liberatoria.....	248
B) La transmisión de la finca: el tercer poseedor.....	250
1.2. La subrogación hipotecaria a instancia del deudor.....	251
A) La Ley 2/1994, de subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios	251
B) La ampliación de supuestos novatorios de carácter modificativo operada por la Ley 41/2007	252
2. LA FASE DE SEGURIDAD DE LA HIPOTECA: FACULTADES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO	253
2.1. La acción de deterioro o devastación	253
2.2. La subrogación real	254
3. LA CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	255
3.1. La escritura pública	256
3.2. La inscripción registral de la cesión.....	256
3.3. La puesta en conocimiento del deudor.....	257
3.4. Reglas particulares	257
4. REFERENCIA AL MERCADO HIPOTECARIO.....	258
4.1. La creación del mercado hipotecario por la Ley 2/1981	258
4.2. La modernización del mercado hipotecario: la Ley 41/2007	259
4.3. El Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.....	260
5. EL CAMBIO DE RANGO	260
5.1. La posposición de hipoteca	261
5.2. La permuta de rango hipotecario.....	261
6. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA.....	262
6.1. La ejecución de la hipoteca	262
6.2. La acción real y la acción personal del acreedor hipotecario.....	262
7. EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA	263
7.1. Introducción: de la Ley Hipotecaria a la LEC-2000	263

	Pág.
7.2. Incidencia de la Ley 19/2015 en la LEC-2000	264
7.3. Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea	265
7.4. Presupuestos de aplicación.....	266
7.5. La posesión interina de la finca hipotecada y el pacto anticrético	267
7.6. La cancelación de las cargas y gravámenes posteriores	267
7.7. La ejecución hipotecaria y la subsistencia de los arrendamientos	268
7.8. La anticipación del vencimiento del crédito hipotecario	268
8. EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO	270
8.1. La regulación en la LEC de 1881	270
8.2. El ejercicio de la acción hipotecaria en el juicio ejecutivo conforme a la LEC-2000	271
9. LA VENTA EXTRAJUDICIAL DEL BIEN HIPOTECADO	272
9.1. Reglamento Hipotecario y Real Decreto 290/1992.....	272
A) El domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones	272
B) Pacto expreso y estipulación separada.....	273
C) Limitación a las hipotecas ordinarias.....	273
9.2. Del Reglamento a la Ley hipotecaria: las Leyes 1/2013 y 8/2013	273
9.3. La Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil	274
10. CRISIS INMOBILIARIA, DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS Y NUEVAS PERSPECTIVAS LEGALES	274
10.1. La acción personal contra los deudores hipotecarios y la dación en pago	274
10.2. La protección de los deudores hipotecarios sin recursos: Reales Decretos Leyes 8/2011, 6/2012, 27/2012 y 1/2015.....	275
10.3. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de <i>medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social</i>	276
10.4. El Real Decreto-Ley 1/2015 y la Ley 25/2015, de <i>mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social</i>	276
10.5. El Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, reformador del Real Decreto-Ley 6/2012 y la Ley 1/2013, de <i>protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social</i>	277
11. PLAZO DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA	277
11.1. La prescripción de la acción hipotecaria	277
11.2. La caducidad de la hipoteca.....	278
12. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	279
12.1. Derivada de la extinción de la obligación asegurada	279
12.2. Extinción de la hipoteca pese a la subsistencia de la obligación asegurada	280

CAPÍTULO 14

LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

1. LA CATEGORÍA SISTEMÁTICA DE LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE	281
1.1. Facultad de disposición y derechos reales de adquisición preferente.....	281
1.2. Origen legal y convencional de los derechos de adquisición preferente.....	282
1.3. El contenido jurídico-real de los derechos de adquisición preferente.....	283
2. EL TANTEO Y EL RETRACTO	283
2.1. Concepto.....	283
2.2. Identidad de función y momento temporal divergente.....	284
2.3. Interdependencia entre el tanteo y el retracto	284
3. EL RETRACTO EN EL CÓDIGO CIVIL: EL RETRACTO LEGAL	285
3.1. El llamado retracto legal	285
3.2. Retracto de comuneros o copropietarios	287

	Pág.
3.3. Retracto de colindantes	288
3.4. Retracto de coherederos	289
3.5. Tanteo y retracto enfitéuticos	289
4. OTROS SUPUESTOS DE DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE ORIGEN LEGAL: LOS RETRACTOS ARRENDATICIOS.....	289
4.1. Tanteo y retracto en favor del arrendatario de fincas rústicas.....	290
4.2. Tanteo y retracto en favor del arrendatario de fincas urbanas (TR-LAU 1964).....	290
4.3. Los derechos de adquisición preferente en la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994)	291
4.4. La Ley 4/2013, de 4 de julio	291
4.5. El Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo	291
5. EL DENOMINADO RETRACTO CONVENCIONAL.....	292
5.1. El retracto convencional	292
5.2. La función de la venta con pacto de retro	292
5.3. Régimen jurídico básico	293
5.4. El pacto de retroventa como derecho real	293
6. EL DERECHO DE OPCIÓN	294
6.1. La opción de compra y la opción de venta.....	294
6.2. La opción de compra como derecho real.....	294

CAPÍTULO 15

EL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL

1. INTRODUCCIÓN: FORMA Y PUBLICIDAD EN LAS RELACIONES JURÍDICO-INMOBILIARIAS.....	297
2. DERECHO HIPOTECARIO O DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.....	297
2.1. La precedencia temporal de la Ley Hipotecaria respecto del Código Civil.....	297
2.2. «Sistemas» y «principios» hipotecarios.....	298
2.3. La legislación hipotecaria española.....	299
2.4. La Ley 24/2005 de reformas para el impulso de la productividad	300
2.5. La ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores	301
2.6. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.....	301
3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	302
3.1. La publicidad registral en general	302
3.2. El Registro de la Propiedad en cuanto institución	302
3.3. La publicidad formal del Registro de la Propiedad.....	303
3.4. Referencia al Registro de bienes muebles	304
4. SISTEMA DEL FOLIO REAL Y LIBROS REGISTRALES	304
4.1. Folio real y Libro de Inscripciones	304
4.2. Libros índices.....	305
4.3. Libro Diario.....	305
4.4. Libro-Registro de entrada	306
4.5. Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición.....	306
4.6. Otros libros del Registro.....	307
5. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	307
6. LA FINCA REGISTRAL	308
6.1. Las fincas propiamente dichas	308
6.2. Las fincas especiales.....	308
A) Las fincas discontinuas.....	309
B) El agua.....	309
C) Las concesiones administrativas	309

	Pág.
6.3. La descripción de la finca	310
7. LA INMATRICULACIÓN DE LA FINCA.....	310
7.1. La inmatriculación o primera inscripción del dominio.....	310
7.2. La inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas.....	311
7.3. Los medios de inmatriculación.....	312
7.4. El expediente de dominio	313
7.5. Los títulos públicos traslativos: el doble título.....	315
7.6. La certificación de dominio de Entidades públicas (art. 206 de la LH).....	316
7.7. La doble inmatriculación.....	317
8. MODIFICACIONES DE LA FINCA REGISTRAL.....	319
8.1. Agrupación de fincas	320
8.2. División de finca	320
8.3. Segregación de fincas.....	321
8.4. Agregación de fincas	321
9. ACTOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES	321
10. LA INSCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS COMO REGLA	322
10.1. Los pasajes normativos del artículo 2 de la Ley Hipotecaria.....	322
10.2. Crítica del casuismo del precepto	322
11. LA INSCRIPCIÓN DE RELACIONES JURÍDICAS DE NATURALEZA PERSONAL	323
11.1. La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles	324
A) Arrendamientos urbanos.....	324
B) Arrendamientos rústicos.....	325
11.2. La inscripción de la opción de compra.....	326
12. LA INSCRIPCIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES RELATIVAS A LA CAPACIDAD DE LAS PERSONAS	326

CAPÍTULO 16

DINÁMICA Y EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES

1. PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO Y ACCESO DE LOS TÍTULOS AL REGISTRO	329
1.1. Concepto y naturaleza del procedimiento hipotecario.....	329
1.2. El acceso de los títulos al Registro de la Propiedad	330
1.3. El carácter público de los documentos susceptibles de inscripción.....	331
1.4. La admisión excepcional de los documentos privados	331
1.5. La presentación del título y la petición de inscripción	332
1.6. El asiento de presentación	333
A) Prioridad en sentido formal.....	335
B) Prioridad en sentido material	335
2. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.....	335
2.1. Las materias objeto de calificación	335
2.2. El resultado de la calificación: faltas subsanables e insubsanables	337
2.3. El llamado recurso gubernativo	338
3. LA DINÁMICA DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES.....	339
3.1. La exigencia del tracto sucesivo.....	339
3.2. La prioridad registral	340
3.3. Los títulos incompatibles y el cierre registral.....	341
3.4. El rango registral de los títulos compatibles	342
3.5. Quiebra y reanudación del tracto sucesivo.....	342
3.6. La vigencia de los asientos: referencia a la caducidad y la cancelación.....	343
4. INSCRIPCIÓN Y ASIENTO REGISTRAL	344
4.1. El concepto técnico de inscripción.....	344

	Pág.
4.2. Clases de inscripciones y significado de la inscripción en Derecho español	344
A) Inscripción constitutiva.....	345
B) Inscripción obligatoria	345
C) Inscripción declarativa	345
4.3. Los estímulos a la inscripción: el artículo 319 de la Ley Hipotecaria.....	346
4.4. Valor de la inscripción en relación con la tradición.....	347
5. LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, EN GENERAL.....	347
5.1. Noción inicial de la legitimación registral	347
5.2. Noción inicial de la fe pública registral	348
6. LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL	348
6.1. En general: la exactitud del Registro.....	348
6.2. La realización de actos dispositivos: la presunción de pertenencia.....	349
6.3. La presunción posesoria.....	349
7. LA EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL RESPECTO DE LA USUCAPIÓN.....	350
7.1. La usucapión en favor del titular inscrito (o <i>secundum tabulas</i>)	351
7.2. La usucapión <i>contra tabulas</i> o en contra del titular inscrito.....	351
A) Carencia en el titular inscrito de la condición de tercero hipotecario.....	351
B) Titular registral con condición de tercero hipotecario	351
7.3. Las reglas sobre usucapión liberatoria o <i>usucapio libertatis</i>	352
7.4. Referencia a la prescripción extintiva	353
8. LA LEGITIMACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA PROCESAL	353
8.1. Eficacia probatoria de la inscripción	354
8.2. Sobreseimiento de los procedimientos de apremio: la tercería registral	354
8.3. Ejercicio del procedimiento sumario regulado en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria	354
8.4. El ejercicio del juicio verbal por los titulares de los derechos reales inscritos conforme a la LEC-2000	355
9. LAS RESTRICCIONES DE LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN	355
9.1. La intrascendencia sanatoria <i>inter partes</i> de la inscripción	355
9.2. La prueba en contrario: las inexactitudes registrales y su rectificación.....	356

CAPÍTULO 17

LA FE PÚBLICA REGISTRAL

1. LA PROTECCIÓN DEL TERCERO: LA FE PÚBLICA REGISTRAL	359
1.1. La fe pública registral en sentido positivo.....	360
1.2. La fe pública registral en sentido negativo	360
2. CONCEPTO DE TERCERO HIPOTECARIO	360
3. PRESUPUESTOS DE LA CONDICIÓN DE TERCERO	361
3.1. La adquisición a título oneroso	361
3.2. La adquisición de buena fe.....	362
3.3. La adquisición del titular registral anterior	363
3.4. La inscripción de su propia adquisición.....	364
4. ALCANCE Y ÁMBITO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL	364
4.1. La eficacia respecto de terceros.....	364
4.2. Circunstancias excluidas de la fe pública registral	365
4.3. La ineficacia de la adquisición del transmitente	366
A) Las acciones rescisorias y resolutorias.....	366
B) La revocación de donaciones.....	367
C) El ejercicio de los retractos legales	367
D) La rescisión por fraude de acreedores	367

CAPÍTULO 18

LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS Y OTROS ASIENTOS REGISTRALES

1.	CONCEPTO Y CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.....	369
2.	ENUMERACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LAS PRINCIPALES ANOTACIONES	370
3.	LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS REPRESENTATIVAS DE OTRO ASIENTO	370
4.	LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS RELATIVAS A LOS DERECHOS EN LITIGIO: LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA	371
4.1.	Ámbito de aplicación de la anotación preventiva de demanda	372
4.2.	Práctica de la anotación	373
4.3.	Plazo de vigencia de la anotación preventiva de demanda	373
4.4.	Los efectos de la anotación preventiva de demanda.....	374
	A) Desestimación de la demanda.....	374
	B) Estimación de la demanda.....	374
5.	LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN FUNCIÓN DE GARANTÍA	374
5.1.	La anotación preventiva de embargo	375
	A) Título e inscripción posterior a la anotación preventiva de embargo	375
	B) Inscripciones posteriores a la anotación preventiva de embargo basadas en títulos anteriores	376
5.2.	La anotación preventiva de los créditos refaccionarios.....	377
5.3.	La anotación preventiva de derechos de ciertos cesionarios	378
5.4.	Las anotaciones preventivas a favor de los legatarios.....	378
6.	LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS DE VALOR NEGATIVO.....	379
6.1.	Anotaciones preventivas de demanda sobre la capacidad de las personas	379
6.2.	Anotaciones preventivas de secuestro y de ciertas prohibiciones de disponer.	380
7.	LOS RESTANTES ASIENTOS REGISTRALES	380
7.1.	Las notas marginales.....	380
	A) Notas marginales representativas de asientos principales	381
	B) Notas marginales que publican modificaciones	381
	C) Notas marginales de oficina.....	381
7.2.	Las menciones registrales	382

PRÓLOGO A LA NOVENA EDICIÓN

Como advertíamos ya en las anteriores ediciones, el contenido central de este Compendio representa una versión quintaesenciada de los tomos IV y V de nuestros Principios de Derecho civil dedicados a la materia, publicados sucesivamente en 1995 y 1996, aunque verdaderamente con una diferente distribución de materias y sectores de las diversas cuestiones a considerar. La presente edición, conforme a nuestras habituales pautas, se presenta rigurosamente actualizada tanto desde el punto de vista legislativo como jurisprudencial, dando cuenta de los referentes reguladores y normativos de importancia atendiendo al contenido del libro.

Desde el punto de vista legislativo, las referencias deben comenzar en la presente edición, resaltando la aprobación de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (BOE del siguiente día), dada su extraordinaria repercusión respecto del Derecho privado en general y del Derecho Civil particularmente, atendiendo a su amplio contenido y las numerosas normas preexistentes objeto de la reforma legislativa comentada, que conforme a su propia disposición final tercera entrará en vigor en día 3 de septiembre de 2021, poco después de la distribución editorial de esta obra. En este volumen, en concreto, dicha entrada en vigor supone consolidar que las personas con discapacidad, tras la entrada en vigor de la LAPCD, deben ser consideradas plenamente capaces de llevar a cabo la ocupación, incluso en el supuesto de que se encuentran sometidas a la guarda de un curador representativo.

De otro lado, se ha adecuado todo el contenido de este Compendio al Texto Refundido en vigor desde el pasado año de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de marzo; así como al Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto de la covid-19 en los ámbitos de transporte y vivienda; y a la Instrucción 1/2020, de 15 de septiembre, de la Fiscalía General del Estado, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.

Respecto de la jurisprudencia recogida por primera vez en el volumen, deberían ser reseñadas, por su particular interés o curiosidad, las siguientes sentencias o resoluciones, comenzando con la STC 16/2021, de 28 enero, que ha declarado inconstitucionales y nulos varios artículos y la disposición transitoria primera del Decreto-ley 17/2019, 23 diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que introdujo el apartado c) del artículo 7.1. de la mencionada Ley del Parlamento de Cataluña 24/2015, de 29 de julio.

En cuanto a las sentencias dictadas por la Sala 1.º del Tribunal Supremo, deberían destacarse las siguientes: la STS 191/2021, de 5 de abril, que, recogiendo la doctrina jurisprudencial anterior, establece que la acción publiciana debe considerar una mera

subespecie de la reivindicatoria; la STS 168/2021, de 4 de marzo, conforme a la cual el establecimiento de un derecho de uso sobre la que era vivienda familiar en virtud del artículo 96 CC no impide el ejercicio de la acción de división, si bien tras el ejercicio de la misma subsistirá este derecho, salvo que la concesión del mismo se hubiese supeditado al ejercicio de tal acción y al fin de la situación de indivisión del inmueble; la STS 82/2021, de 16 febrero, que ha resuelto la improcedencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad Intelectual de la faena de un torero; la STS 555/2020, de 25 de mayo, relativa al litigio sobre la denominada Villa de Noheda, situada en Villar de Domingo García (Cuenca), que sentando doctrina establece que: «Cuando se expropia por un Ayuntamiento un terreno donde se ubica un yacimiento arqueológico declarado bien de interés cultural como zona arqueológica por la Administración autonómica, procede la valoración separada del suelo o terreno de ubicación a través de las normas ordinarias del procedimiento de expropiación de que se trate, valorándose el terreno por el jurado de expropiación por la condición del suelo, sin perjuicio de que pueda reclamarse de la Administración titular del yacimiento el premio que corresponde al propietario y al descubridor del hallazgo (art. 44), de naturaleza no expropiatoria, cuya valoración habrá de realizarse por la comisión de expertos prevista en los artículos 78 y 80 LEF»; respecto de una cuestión similar, finalmente, la STS 400/2020, de 6 de julio, considera que los poseedores de mala fe de un bien inmueble tienen derecho de reembolso de los gastos que realizaron con el fin de que la finca (rústica e inexplorada por sus titulares) pasara a convertirse en dos parcelas urbanas totalmente legalizadas.

Pese a ello, insistamos en que este manual es un mero compendio o síntesis de los dos tomos de los citados Principios, a los que hemos de hacer una remisión con carácter general, cuando la breve exposición aquí contenida pueda parecer insuficiente, obscura o incompleta. Dicha remisión debemos reiterarla, de manera particular, para la bibliografía fundamental correspondiente a las materias tratadas, pues ciertamente ha resultado imposible incorporar una relación bibliográfica tan extensa como la tradicionalmente recogida en la obra matriz, publicada hace un cuarto de siglo y actualizada en sucesivas ediciones, hasta 2010, que seguirán también apareciendo si así lo requiere el mercado editorial.

Por lo demás y, como en nuestro caso es habitual, agradeceremos muy especialmente cualesquiera críticas, observaciones y sugerencias que coadyuven a la mejora de eventuales futuras ediciones de esta obra.

Madrid, julio de 2021

Facultad de Derecho/UNED
c/ Obispo Trejo 2, 5.ª planta
Ciudad Universitaria
28040-Madrid
clasarte@der.uned.es

Carlos LASARTE

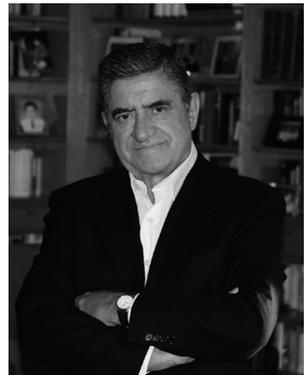
SEMBLANZA DEL PROF. CARLOS LASARTE

Carlos Lasarte, discípulo de los profesores Alfonso de Cossío, en España, y de Francesco Galgano, en Italia, es Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla y Doctor en Derecho por la Universidad de Bolonia. Con efectos desde finales de diciembre de 2013 tiene reconocidos 7 sexenios de investigación por la CNEAI. De otro lado, tiene acreditados 15 trienios y 9 quinquenios docentes.

Tras sus años iniciales como Profesor Ayudante y, después, Profesor Adjunto Numerario, fue Catedrático (1980-1989) y Secretario General (1981-1984) de la Universidad de Sevilla. Posteriormente, en comisión de servicios, durante los años 1989-1992 fue Vocal de la Comisión Gestora encargada de la instauración de la prestigiosa Universidad Carlos III de Madrid, presidida por D. Gregorio Peces-Barba, desempeñando en ella, simultáneamente, la Secretaría General y el Vicerrectorado de Profesorado de dicha Universidad. Desde el comienzo del curso académico 1992-1993 ha ostentado la Cátedra (y, hasta finales de marzo de 2018, también la Dirección del Departamento) de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, destino desde el que, junto a la docencia ordinaria, ha dirigido más de veinte tesis doctorales y ha impulsado numerosas actividades complementarias de la docencia: Cursos de verano, Cursos de especialización, Jornadas de formación, Congresos internacionales, etcétera.

Junto a ello ha desplegado, y continúa haciéndolo, importantes funciones consultivas, tanto privadas (mediante la elaboración de informes y dictámenes para prestigiosas empresas e instituciones; informes periciales en distintas materias de Derecho privado ante diversas instancias judiciales), como públicas, en particular relacionadas con el Ministerio de Justicia: desde 1991 es Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación; desde 2004 hasta 2010 ha sido Presidente de la Sección Española de la Comisión Internacional del Estado Civil y durante ese último año ha sido Presidente del Organismo Internacional. Desde el inicio del curso 2019/2020 ostenta la condición de Profesor Emérito de la Universidad Nacional de Educación a Distancia.

Ha participado en más de una docena de obras colectivas y coordinado varias de ellas, como *La reforma de Derecho de Familia* (Sevilla, 1981) o uno de los más amplios comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos de 1994 (Madrid, 1996), habiendo publicado numerosos artículos monográficos de diverso alcance y sobre variada temática, así como señeras obras institucionales, sumamente renombradas y caracterizadas por una cuidadísima y continuada actualización desde hace más de un cuarto de siglo, algunas de ellas cercanas a la vigesimoquinta edición.



En su juventud fue becario de diversas instituciones (Real Colegio de San Clemente de los Españoles en Bolonia, Fundación March, Fundación Oriol-Urquijo, Servicio Alemán del DAD, *Institut de Droits de l'homme* en Estrasburgo, etc.) que le permitieron completar su formación universitaria tanto en España como en el extranjero y hacia las que sigue manifestando su cálido reconocimiento. En la transición democrática, tuvo el honor de recibir el *I Premio Nacional de Feminismo*, otorgado por el Ministerio de Cultura (1977).

Posteriormente, ha representado a España en diversas sesiones de la Conferencia de La Haya y en Estrasburgo, al igual que ha sido Profesor invitado y conferenciante en distintas Universidades extranjeras (Bolonia, París X-Nanterre, Universidad Nacional del Litoral, La Sapienza de Roma, Universidad de Buenos Aires, de La Habana, Universidad Nacional Autónoma de México, Universidad de Salerno, Universidad Nacional de Cuyo, Universidad de los Andes, Universidad Adolfo Ibáñez, Universidad de Antofagasta, etcétera).

Durante los cinco últimos lustros, al menos, además de la docencia y gestión ordinarias, debe destacarse la dirección del Tercer Ciclo o Doctorado en la UNED, centrado en tres programas de notorio éxito entre el alumnado de toda la Nación española (con más de dos mil alumnos matriculados en dicho periodo): «Derecho patrimonial: la contratación contemporánea», «Familia, grupos familiares y crisis de pareja» y «La protección del consumidor».

Por ende, el profesor Lasarte es autor de diversas publicaciones en materia de contratación y consumidores, habiendo ostentado también la función de Presidente del Comité Científico de la Revista *Estudios sobre el Consumo* (hasta 2008) del *Instituto Nacional del Consumo* de España; así como Investigador principal en diversos proyectos I+D+I financiados por distintos Ministerios y entidades de Derecho público y privado. Entre otras publicaciones, al respecto cabe señalar, además del *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, las siguientes: «Protección de los consumidores y cláusulas de redondeo de los intereses en los préstamos hipotecarios», en *Noticias de la Unión Europea*, febrero, 2007; «El sistema arbitral de consumo en España», en *Revista Peruana de Arbitraje*, 3/2006; «La protección del consumidor como principio general del Derecho», en el *Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, vol. 2, 2004; «Contratos turísticos, protección del turista y la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación», *Derecho y turismo: I y II Jornadas de Derecho Turístico*, Málaga 1998-1999; «Interés legal y fiscal del dinero», *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Dr. José Luis Lacruz Berdejo*, vol. 2, 1993; «Protección al consumidor y carácter vinculante del folleto informativo en los viajes combinados», *RCDI*, 1997; y «La deuda de intereses», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo 35, 1996.

De igual manera, ha incrementado la actividad investigadora en materia del Derecho de familia, con la creación y consolidación de una asociación, compuesta por profesores universitarios y profesionales del Derecho (que superan hoy, sobradamente, los dos centenares), como es el *Instituto de Desarrollo y Análisis del Derecho de Familia en España* (IDADFE), de continua y acreditada atención a los problemas contemporáneos planteados en el ámbito de la familia y en el sector normativo que la regula, como puede verse en las Jornadas, Seminarios y Congresos Internacionales convocados a través de dicha Asociación de la que, desde su creación, en 2003, es Presidente: www.idadfe.es.

Dirección postal académica:

Facultad de Derecho de la UNED
c/ Obispo Trejo 2, 5.ª planta
28040-MADRID

Dirección electrónica:

clasarte@der.uned.es

CAPÍTULO 1

EL DERECHO DE PROPIEDAD

1. EL FENÓMENO DE LA APROPIACIÓN PRIVADA Y SU REGULACIÓN JURÍDICA

Abordar en profundidad el estudio de la propiedad constituye una tarea ingente y resultaría petulante el intento de someter a revisión las diversas posiciones adoptadas a lo largo de la historia. De aquí que sean necesarias una serie de precisiones sobre las páginas siguientes.

En primer lugar, conviene recordar que la propiedad, en cuanto *institución social*, no es campo privativo de los juristas, los cuales han de enfocarla necesariamente desde el ángulo del ordenamiento jurídico, aun cuando tal posición pueda parecer en exceso unilateral. Con ello no quiere decirse, desde luego, que el jurista haya de limitarse a un análisis desde la perspectiva de *iure condito* o Derecho positivo, con absoluta estrechez de miras, sino que es también misión suya poner de manifiesto los puntos débiles de la regulación de la institución de la propiedad privada, cuando venga al caso, y proponer hipotéticas vías de superación del ordenamiento jurídico: análisis de *iure condendo*. Pero lo cierto es que la meta del jurista estriba solo en la regulación técnico-jurídica de una institución social que es objeto de estudio por parte de diversas disciplinas (economía, historia, filosofía, sociología, política, etc.), que coadyuvan a la comprensión del fenómeno de la apropiación de bienes por la persona. Esencialmente, pues, la propiedad es un fenómeno o una *institución económica* que, con posterioridad, busca la protección del ordenamiento jurídico sobre unas bases determinadas que, en nuestros tiempos contemporáneos, son fijadas por las Cartas constitucionales, fruto de la discusión política a nivel constituyente y, en consecuencia, marcadas con el sello de *solución de compromiso*. En el siguiente estadio, al Derecho corresponderá la tarea de sistematizar las reglas adecuadas a la conservación de esa institución político-económica que, desde tal perspectiva, puede ser considerada como institución jurídica.

1.1. El pretendido carácter absoluto de la propiedad

La concepción de la propiedad privada constituyó durante los siglos XVIII y XIX uno de los puntos centrales del ordenamiento jurídico, en cuanto la institución considerada es una de las que refleja de forma más ostensible los cambios económicos y sociales acaecidos a lo largo del devenir histórico de tales siglos. Al mismo tiempo, aparecía como un fruto procedente, de forma directa, de los principios filosófico-jurídicos de la llamada escuela de Derecho natural y, de otra parte, ya en el ámbito técnico-jurídico, como una herencia —más o menos pura— del Derecho romano.

Considerando estos extremos en toda su complejidad, puede encontrarse la explicación de que el Código Civil francés (1804), en respuesta oportuna a un marco histórico basado sobre la propiedad y el contrato, plasmase en el artículo 544 una fórmula tan amplia de propiedad privada como la siguiente: «*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on ne fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements*». En rigurosa traducción literal (y, por tanto, relativamente correcta), la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la forma más absoluta, con tal que no se haga de ella un uso

prohibido por las leyes o los reglamentos. Dicha fórmula, con más o menos variantes de detalle, se encuentra aún en vigor en nuestros días, en todos los Códigos de la llamada *familia latina*. La propiedad queda consagrada como un poder absoluto de la persona sobre la cosa, que se concreta, primordialmente, en las facultades de goce y disposición, de las que únicamente de modo *anormal* podrá privarse al propietario, ya que determinan el contenido típico del derecho subjetivo dominical, ilimitado por definición.

Mas semejante concepción tropieza con una objeción fundamental que puede formularse en sencillos términos: la ilimitación plena del dominio no se puede encontrar a lo largo de la historia en ningún ordenamiento jurídico que haya superado fases arcaicas o primitivas y de aquí que, incluso en el antiguo Derecho romano la prístina y absoluta independencia atribuida al *dominium ex iure Quiritium* sufriese atenuaciones de importancia, demostrando con ello que «el derecho absoluto se muestra, en seguida, incompatible con la coexistencia social», en cuanto el desenvolvimiento simultáneo de las facultades de diversos propietarios exige restringir el campo de actuación propio de cada uno de ellos.

1.2. Planteamiento político y formulación técnica

Con razón, pues, se ha afirmado que una «concepción absoluta y totalitaria de la propiedad no existió ni siquiera al día siguiente de la revolución liberal, al igual que no existe hoy día ni ha existido nunca». Incluso en los primeros momentos de vigencia socio-política del individualismo, la llamada *teoría de la propiedad soberana* comenzó a limar sus aristas más salientes: sintomática, a este respecto, resulta la diferencia entre la *Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano* y las disposiciones legales del Código Civil francés en cuanto a la calificación del derecho de la propiedad. Mientras que en aquella se afirmaba que la propiedad era *sagrada e inviolable*, poco tiempo después, en el Código Civil, aparece caracterizada de forma diversa: se mantiene silencio respecto a los caracteres anunciados y, lo que es más importante, se llega incluso a desconocerlos, al preverse en el artículo 545 la posibilidad de expropiación forzosa, previa declaración de pública utilidad y pago de la correspondiente indemnización. La propiedad no es, pues, *sagrada* ni *invulnerable*, sino solo *absoluta*; pero ni siquiera este dato puede ser reconocido plenamente, sino que se introduce una importante reserva: *pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements*. Es decir, a pesar del clima socio-político reinante resultó imposible, técnicamente, configurar la propiedad como *sagrada e inviolable*, como «algo casi sobrenatural e inmodificable».

Volviendo, pues, al último inciso del artículo 544 del *Code Civil*, es indudable que supuso un reconocimiento de la imposibilidad lógico-jurídica de configuración absoluta y totalitaria de la propiedad privada; pero, como al mismo tiempo se había declarado aquella cualidad, únicamente pudo procederse a establecer una declaración general de remisión al resto del ordenamiento jurídico que, como se ha señalado de forma reiterada, ha venido recortando y definiendo el mismo concepto de propiedad que el artículo 544 ofrecía mediante una fórmula tan genérica. De ahí, precisamente, que se pueda predicar hasta nuestros días la validez de las prescripciones de los Códigos, que se muestran en la misma línea que la más reciente y autorizada doctrina que, cuando se enfrenta con el problema de definir la propiedad, ha de acudir a la idea de *señorío exclusivo reconocido por el ordenamiento jurídico sobre el objeto de que se trate*.

1.3. La cuestión de los límites y las limitaciones de la propiedad

En esta labor delimitadora del ordenamiento jurídico sobre la fórmula codificada y en su intento de salvar la concepción absolutista del dominio, la doctrina hubo de recurrir al expediente técnico del *límite* o de la *limitación*, cuya misión estribaría en imposibilitar el desenvolvimiento del *contenido normal de la propiedad* en todos aquellos casos en que ello fuese necesario por exigencias comunitarias de carácter público o, incluso, en algunos supuestos de carácter privado (relaciones jurídicas interindividuales). En sentido estricto, por *limitación de la propiedad* se ha de entender aquella reducción que encuentra causa en una disposición legal expresa; establecida, por tanto, con independencia de la voluntad del propietario y en atención a las necesidades planteadas por la convivencia social, ya sean las llamadas limitaciones por razón del interés público —cuya esfera de influencia ha experimentado un notorio fenómeno de expansión—, ya por el interés privado.

En ambos casos, la idea de límite desarrolla una función similar: es un simple mecanismo o expediente técnico que se superpone a un concepto previamente formulado de propiedad

privada; algo que con un simple *valor externo* viene a caracterizar determinadas manifestaciones concretas de la propiedad pero que, en modo alguno, incide sobre la médula conceptual de la institución. De tal manera que, de forma absoluta y totalmente abstracta, se distinguen, al decir de A. DE VITA, el derecho como *momento estático* y, de otro lado, el *momento dinámico*, representado por el efectivo ejercicio del derecho considerado como un hecho jurídicamente irrelevante, ya que la limitación se configura como externa y no consustancial al derecho de propiedad, elástico por naturaleza y cuya esencia, por tanto, no resulta afectada.

Pero esta configuración del límite de la propiedad ha sido justamente criticada en tanto en cuanto, como se ha dicho, pretende únicamente prolongar la vigencia de la concepción individualista o absolutista del dominio. Parece, en efecto, más acorde con la naturaleza de las cosas considerar que el límite es un *elemento connatural* del mismo derecho de propiedad, cuyo ejercicio legitima y condiciona; de tal manera que, más que un añadido de carácter externo, ha de reputarse —desde una perspectiva dinámica y no formalista— como un elemento definitorio de los poderes o facultades atribuidos al propietario por el ordenamiento jurídico, sin olvidar la exclusión de los negocios jurídicos constitutivos de *iura in re aliena*. Si se acepta este planteamiento, la inherencia de las limitaciones al mismo derecho subjetivo implica una remisión o reenvío al ordenamiento jurídico, el cual habrá de determinar —casuísticamente— el ámbito de autonomía del propietario en atención a los hipotéticos límites que este deba respetar, tanto respecto al goce como a la disposición.

2. LÍNEAS MAESTRAS DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL: PROPIEDAD Y «PROPIEDADES ESPECIALES» Y PLURALISMO DE LA PROPIEDAD

Aunque tendremos ocasiones reiteradas de poner de manifiesto cómo nuestro Código Civil sigue de cerca el ideario y la formulación textual del propio Código Civil francés, conviene subrayar desde este preciso instante dos datos de cierta relevancia respecto a cuanto venimos exponiendo:

1. En primer lugar, aunque es cierto que se recogen en su articulado diversas manifestaciones de la aceptación de la concepción liberal de la propiedad (entre ellas, la más significativa posiblemente sea la ilimitada extensión del dominio en sentido vertical: el *usque ad sidera, usque ad inferos*, establecida en el artículo 350), ha de observarse que la comisión redactora del Código no incluyó en el artículo 348 el pasaje referente a que la propiedad es el derecho de gozar y disponer *de forma absoluta* de los bienes. No existe tal declaración en nuestro Código.

2. En segundo lugar, el Código Civil español se caracteriza por un título *ad hoc* para la regulación «*de algunas propiedades especiales*» (Título IV del Libro II, arts. 407 y ss.), que, de alguna manera, supone la aceptación por nuestro legislador de lo obvio: el contenido del derecho de propiedad exigía considerar la propia naturaleza de los bienes sobre los que el derecho subjetivo puede recaer. Esto es, de la denominada *consideración pluralista de la propiedad*.

2.1. La formulación de la consideración pluralista de la propiedad

La visión de la propiedad como una *institución plural* fue posible únicamente cuando la doctrina comenzó a dudar de «la plasticidad del módulo propuesto por el legislador del siglo pasado (en referencia al XIX)»; es decir, cuando, desde una perspectiva realista, se ha reconocido la imposibilidad de reconducir al concepto codificado la variedad de tipos o manifestaciones que la idea de propiedad, referida tanto al goce como a la disposición, presenta en nuestros días. Esta nueva dirección analítica implica someter a crítica la particularidad más ostensible que ha presentado la propiedad privada a lo largo de la historia: aparecer como una noción homogénea, ser una, con lo que la delimitación del contenido del derecho resultaba relativamente fácil y claro. Desaparecidas, pues, las circunstancias socio-ideológicas que habían originado la concepción clásica de la propiedad o *teoría de la propiedad soberana*, resulta necesario considerar la misma modificación estructural del derecho de propiedad como consecuencia del enérgico y amplio intervencionismo administrativo, de un lado, y, de otro, la multiplicidad de objetos sobre los que el derecho puede recaer.

Estos extremos llevaron a JOSSEMAND, ya en 1938, a afirmar que *no se debía hablar de propiedad*, sino de propiedades, en cuanto el interés social trae consigo, respecto al fenómeno de

la apropiación de bienes, diversos regímenes jurídicos concordantes con los fines perseguidos. Dicha tesis ha encontrado suficiente eco en la doctrina, que se ha pronunciado mayoritariamente en el sentido de estudiar la institución desde una perspectiva que podría denominarse *cualitativa*, en contraposición de la consideración *cuantitativa* (suma de facultades) que había caracterizado anteriormente el análisis del contenido del derecho. Se subraya así la extraordinaria importancia estructural que asumen las diversas categorías de bienes respecto al contenido del derecho, como pusiera de manifiesto S. PUGLIATTI en un conocido estudio, publicado en 1954. La lectura de la obra de PUGLIATTI hace sentir la necesidad de un nuevo planteamiento del problema de la propiedad atendiendo y valorando adecuadamente los datos de Derecho positivo.

De otra parte, la acentuación del punto de vista *objetivo* (las diferentes categorías de bienes) no supone descuido del perfil *subjetivo*, sino simplemente una vía metodológica que, desarrollándose desde la pluralidad hacia la unidad, tiende a demostrar que «la palabra propiedad no tiene hoy —si es que alguna vez lo ha tenido— un significado unívoco [...]». Con ello se destaca la especial importancia que asume el elemento objetivo en el análisis de la disciplina de la propiedad privada: perspectiva necesaria y que conlleva un estudio particularizado de cada manifestación de titularidad dominical en concreto, reconociéndose las diferencias de regímenes jurídico entre las diversas categorías de bienes, pues en realidad, la esfera de autonomía del propietario ha sido *siempre* configurada en atención a la naturaleza del bien objeto de la titularidad dominical.

De otra forma, resultaría difícil en extremo explicar una serie de clasificaciones o distinciones establecidas en diferentes momentos históricos, cuyo mero recuerdo puede favorecer la línea de argumentación desarrollada. Entre ellas puede incluso resultar tópico recordar algunas de Derecho romano, como, por ejemplo, la dicotomía *res mancipi-res nec mancipi* o *in commercium-extra commercium*; lo que podría también afirmarse de la consideración, durante la Edad Media, de la cosa mueble como *res vilis*, que, aunque algo matizada, encontró confirmación en los códigos decimonónicos al estructurarse la absoluta prevalencia de la propiedad inmobiliaria, caracterizada en Derecho romano y medieval por el especial significado de poder político inherente. De tal manera que el mismo *Code Napoléon*, a pesar de la unidad de la institución propugnada por la ideología liberal, establecía ya —por poner un ejemplo— en el artículo 2279 el principio *en fait des meubles possession vaut titre*, demostrando con ello la imposibilidad de someter al mismo régimen jurídico la apropiación de bienes muebles e inmuebles, aceptada por la generalidad de los ordenamientos jurídicos contemporáneos.

2.2. Significado y alcance del pluralismo de la propiedad privada

La propuesta metodológica apenas expuesta no pretende, sin embargo, negar el valor de la propiedad privada como pilar básico del sistema económico imperante en la mayor parte de las sociedades desarrolladas, ni convertir al propietario en un mero administrador de sus bienes. Su objetivo radica sencillamente en subrayar que la regulación normativa del contenido de la propiedad (tarea, pues, del legislador) se asienta realmente en la valoración del significado y naturaleza de los distintos grupos de bienes que, en cada momento histórico, puedan identificarse y no en una predeterminación de las facultades del propietario conforme a la definición liberal del dominio.

En tal sentido, el *pluralismo de la propiedad privada* como línea metodológica de análisis sería, pues, una justificada reacción contra la propia reacción que el momento liberal significó frente a los parámetros socio-políticos propios del *ancien régime*, resaltando lo obvio: que los intereses particulares del propietario no pueden superponerse, de forma sistemática y por definición, a los propios intereses generales. Pero, dicho ello, es indiscutible que desde el punto de vista pedagógico y expositivo, resulta imposible seguir tal propuesta *ad pedem litterae*. Por tanto, los próximos epígrafes analizarán el conjunto de facultades que, tradicional y tendencialmente, ostenta el propietario respecto de los bienes que le pertenecen.

3. EL PODER O LA FACULTAD DE EXCLUSIÓN

Aunque el artículo del Código Civil español que pretende «definir» la propiedad privada (art. 348) no contenga ninguna referencia expresa a ello, es evidente que, una vez admitida la institución y convertida en pilar básico del sistema económico en nues-