

Índice

Parte I

1. El derecho real

Francisco de P. Blasco Gascó

I. EL DERECHO REAL: CONCEPTO Y CARACTERES

1. Distinción entre derecho real y derecho de crédito
2. Definición del derecho real
3. Figuras intermedias
 - A) Los "iura ad rem"
 - B) Los derechos reales "in faciendo"
 - C) Las obligaciones propter rem
4. Interrelación entre los derechos reales y los derechos de crédito

II. CLASES DE DERECHOS REALES

1. Clasificaciones doctrinales
2. Supuestos dudosos
 - A) El arrendamiento de cosa
 - B) Opción de compra
 - C) Derecho de retención
 - D) Derechos de adquisición preferente

III. DERECHOS REALES RECONOCIDOS EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

1. Derechos reales típicos
2. Tipicidad y atipicidad de los derechos reales

IV. CONTENIDO DEL DERECHO REAL

1. La facultad de goce
2. La facultad de disposición y las prohibiciones de disponer
3. La facultad de prioridad o preferencia
4. La facultad de provocar la realización del valor del bien en los derechos reales de garantía
5. La facultad de provocar la adquisición

V. ACCIONES DE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS REALES

1. La acción reivindicatoria
2. Acciones declarativas
3. La acción publiciana
2. La dinámica de los derechos reales (I). La adquisición y transmisión de los derechos reales

M^a Luisa Atienza Navarro

I. Presupuestos preliminares: análisis del art. 609 CC

II. Modos originarios de adquisición: La ocupación

1. Concepto y requisitos de la ocupación
2. Objeto. Requisitos del objeto y bienes excluidos de la ocupación
3. Especial referencia a la ocupación de animales
 - A) Modificación del régimen jurídico de los animales y su incidencia en la ocupación. Los animales abandonados
 - B) La caza y la pesca
 - C) Los enjambres de abejas
 - D) Palomas, conejos y peces
 - E) Objetos arrojados al mar o que el mar arroja
4. El hallazgo
5. El tesoro oculto
 - A) Consideraciones generales
 - B) Concepto de tesoro oculto
 - C) Reglas de atribución
 - D) Los tesoros ocultos sujetos a la Ley de Patrimonio Histórico Español

III. La adquisición derivativa: la teoría del título y el modo

1. Características del sistema transmisivo español: la teoría del título y el modo
2. El título
3. El modo. Las formas de traditio

4. Las adquisiciones a non domino
3. La dinámica de los derechos reales (II). La modificación de los derechos reales. La extinción

M^a Luisa Atienza Navarro

I. LA MODIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES. LA ACCESIÓN

1. Concepto de accesión
2. La accesión de inmueble a inmueble
 - A) Consideraciones generales
 - B) Aluvión
 - C) Avulsión
 - D) Mutación de cauce
 - E) Formación de isla
3. La accesión de mueble a inmueble. Especial consideración a las construcciones extralimitadas o accesión invertida
 - A) Consideraciones generales
 - B) Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno con materiales propios
 - C) Construcción, plantación o siembra en suelo propio con materiales ajenos
 - D) Construcción, plantación o siembra en suelo ajeno con materiales ajenos
 - E) Las construcciones extralimitadas
 - a) Consideraciones generales
 - b) Requisitos
 - c) Consecuencias jurídicas
4. La accesión de mueble a mueble
 - A) Consideraciones generales
 - B) Unión
 - C) Mezcla o confusión 107
 - E) Especificación 108

VIII. La extinción de los derechos reales 108

1. Consideraciones generales 108
2. La pérdida de la cosa 109
3. La consolidación 109
4. La renuncia y el abandono 110
5. La revocación 110
6. La expropiación forzosa 111
4. La posesión 113

Salvador Carrión Olmos

I. CONCEPTO 113

II. LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA POSESIÓN 116

1. La protección posesoria 117
2. Efecto legitimador 122
3. El ingrediente posesorio está en la base de la usucapión como modo de adquirir la propiedad y demás derechos sobre los bienes 123

III. SUJETO 123

IV. OBJETO 124

V. CLASES DE POSESIÓN 126

1. Natural y civil 127
2. En concepto de dueño y en concepto distinto al de dueño 128
3. En nombre propio y en nombre ajeno 131
4. De buena y de mala fe 132
5. Mediata e inmediata 133
6. Justa e injusta 134

VI. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN 135

VII. PÉRDIDA DE LA POSESIÓN 138

VIII. LIQUIDACIÓN DE SITUACIONES POSESORIAS 140

1. Frutos 141
2. Gastos y mejoras 142
3. Deterioro o pérdida de la cosa 144

5. La usucapión	147
José Ramón de Verda y Beamonte	
I. Concepto y clases	147
II. Fundamento de la usucapión	148
III. Derechos susceptibles de usucapión	149
IV. Presupuestos de la usucapión	150
1. Posesión en concepto de dueño	150
2. Carácter público y pacífico de la posesión	155
3. Posesión ininterrumpida	155
V. Especial estudio de la usucapión ordinaria	157
1. Justo título	157
2. Buena fe	159
3. El plazo	160
VI. Cómputo de plazos	161
VII. Efectos de la usucapión	162
VIII. Usucapión y Registro de la Propiedad	163
1. La usucapión secundum tabulas en favor del titular registral	163
2. La usucapión contra tabulas en perjuicio del titular registral	164
6. La protección penal del patrimonio inmobiliario: la ocupación de bienes inmuebles y la usurpación de derechos reales	169
Fermín Morales Prats	
Luis de las Heras Vives	
I. LA PROTECCIÓN DEL "PATRIMONIO" Y "EL ORDEN SOCIOECONÓMICO" EN EL DERECHO PENAL	169
1. Concepto de patrimonio	170
2. Concepto de orden socioeconómico	172
II. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN EL CÓDIGO PENAL	173
III. EL DELITO DE OCUPACIÓN DE COSA INMUEBLE O USURPACIÓN DE DERECHO REAL (ART. 245 CP)	175
1. Bien jurídico protegido	175
2. Delito de ocupación de cosa inmueble o usurpación de derecho real inmobiliario con violencia o intimidación (art. 245.1 CP)	180
A) Conducta típica	180
B) Objeto material del delito: cosa inmueble o derecho real inmobiliario de pertenencia ajena	181
C) Sujeto activo y pasivo	182
D) Tipo subjetivo	184
3. Delito de ocupación pacífica sin autorización (art. 245.2 CP)	184
A) Conducta típica	184
B) Objeto material del delito: inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada	186
C) Sujeto activo y pasivo	188
D) Tipo subjetivo	188
IV. EL DELITO DE ALTERACION DE LINDES, SEÑALES O MOJONES (ART. 246 CP)	188
1. Bien jurídico protegido	189
2. Conducta típica	190
3. Objeto material	190
4. Sujeto activo y pasivo	191
5. Tipo subjetivo	191
V. EL DELITO DE DISTRACCIÓN DE AGUAS (ART. 247 CP)	191
1. Bien jurídico protegido	192
2. Conducta típica	193
3. Objeto material	193
4. Sujeto activo y pasivo	193
5. Tipo subjetivo	193

7. La fiscalidad de los derechos reales	195
Fernando Hernández Guijarro	
I. INTRODUCCIÓN	195
II. FISCALIDAD DE LA ADQUISIÓN DE LOS DERECHOS REALES	198
1. Adquisición inter vivos onerosa	199
A) Aspectos generales	199
a) Condición suspensiva	200
b) Condición resolutoria	201
B) Hecho imponible	201
C) Obligado tributario	202
D) Base imponible	203
a) Normas generales	203
b) Normas especiales	204
E) Cuota tributaria	205
2. Adquisición inter vivos lucrativa	206
A) Aspectos generales	207
B) Hecho imponible	208
C) Obligado tributario	208
D) Base imponible	209
E) Cuota tributaria	210
3. Adquisición mortis causa	210
A) Aspectos generales	210
B) Hecho imponible	211
C) Obligado tributario	211
D) Base imponible	211
E) Cuota tributaria	213
III. FISCALIDAD DE LA TENENCIA DE LOS DERECHOS REALES	213
1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	214
A) Aspectos generales	214
B) Hecho imponible	215
C) Obligado tributario	216
D) Base imponible	216
E) Cuota tributaria	216
2. Impuesto sobre el Patrimonio	217
A) Aspectos generales	218
B) Hecho imponible	219
C) Obligado tributario	219
D) Base imponible	219
E) Cuota tributaria	220
3. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	220
A) Rendimientos del Capital	221
a) Rendimientos del capital mobiliario	221
b) Rendimientos del capital inmobiliario	222
B) Imputación de rentas inmobiliarias	224
IV. FISCALIDAD DE LA TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS REALES	225
1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	225
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana	226
A) Aspectos generales	227
B) Hecho imponible	228
C) Obligado tributario	228
D) Base imponible	229
E) Cuota tributaria	230
8. Los derechos reales en el Derecho internacional privado	231
Alfonso Ortega Giménez	
I. Planteamiento	231
II. competencia judicial internacional y derechos reales	233
1. Derechos reales inmobiliarios y contratos de arrendamiento de bienes	

inmuebles	237
A) Derechos reales inmobiliarios	237
B) Arrendamiento de bienes inmuebles	240
2. Derechos reales sobre bienes muebles	240
III. determinación de la ley aplicable a los derechos reales	242
1. Regla general: Lex Rei Sitae	242
2. Ley aplicable a los bienes en situación especial	244
A) Bienes en tránsito	244
B) Buques, aeronaves y demás medios de transporte por ferrocarril	246
C) Medios de transporte por carretera	247
D) Especial consideración a la ley aplicable a los derechos reales sobre inmuebles fronterizos	249
3. Ley aplicable a los bienes culturales	252
a) Bienes del patrimonio histórico español	252
b) Bienes del Patrimonio histórico de otros países	252
c) Convenio UNIDROIT de 24 junio 1995	253
d) Soluciones de Derecho de la Unión Europea	255
4. Ley aplicable a los títulos valores	256
IV. ámbito de aplicación de la ley aplicable a los derechos reales	258
1. Cuestiones reguladas por la Lex Rei Sitae	258
A) Aspectos generales regulados por la Ley estatal designada por el art. 10.1 y 2 del CC	258
B) Poder otorgado en el extranjero, venta de inmuebles situados en España e inscripción registral del derecho real en el Registro de la Propiedad español	259
C) Aspectos excluidos del art. 10.1 y 2 CC	262
D) Limitaciones legales para el acceso a la propiedad sobre bienes sitios en España aplicables a extranjeros	262
E) Identificación de los contratantes extranjeros ante Notario español	262
2. Contratos con efectos reales	263
A) Contratos de transferencia de propiedad y de creación de derechos reales	263
B) Transmisión de riesgos en los contratos de compraventa internacional	263
Parte II	
9. La propiedad	267
Adela Serra Rodríguez	
I. CONCEPTO Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD	267
II. LA DISCIPLINA CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA	268
III. EL OBJETO DE LA PROPIEDAD PRIVADA	270
IV. LÍMITES Y LIMITACIONES DE LA TITULARIDAD DOMINICAL. LAS RELACIONES DE VECINDAD	271
1. La distinción entre límites y limitaciones del dominio	271
2. Especial consideración a las relaciones de vecindad	272
V. LA PROTECCIÓN DE LA TITULARIDAD DOMINICAL	274
1. La acción reivindicatoria	274
A) Presupuestos del ejercicio de la acción reivindicatoria	274
B) Efectos de la sentencia estimatoria	278
2. La acción declarativa del dominio	279
3. La acción negatoria	280
4. La actio ad exhibendum	280
5. La acción de deslinde	280
VI. LA REIVINDICACIÓN MOBILIARIA Y LA EFICACIA LEGITIMADORA DE LA POSESIÓN: EL ART. 464 CC	283
1. La regla de la equivalencia de la posesión al título del art. 464.I CC	283
A) La tesis de la equivalencia como presunción de título ad usucapionem	284
B) La tesis de la presunción de título	284
C) La tesis de la equivalencia como adquisición a non domino. La irrevindicabilidad del bien mueble	285

D)	La interpretación del Tribunal Supremo	286	
2.	Las reglas especiales	288	
A)	Cosas muebles adquiridas en venta pública	288	
B)	Cosas muebles empeñadas en Montes de Piedad	288	
C)	Cosas muebles compradas en tiendas, ferias, bolsas y mercados	288	
10.	La expropiación forzosa	291	
	Vicente Escuin Palop		
	I. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA EXPROPIACIÓN	291	
1.	La expropiación forzosa como transmisión coactiva	292	
2.	Su carácter singular	293	
3.	La amplitud de su objeto	293	
4.	La generalidad de su sujeto pasivo	294	
5.	La preexistencia de una causa de utilidad pública o interés social	295	
6.	La exigencia de una indemnización	296	
	II. LOS SUJETOS DE LA EXPROPIACIÓN	297	
1.	El expropiante	297	
2.	El beneficiario	297	
3.	El expropiado	297	
	III. EL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO ORDINARIO	298	
1.	Los requisitos previos	298	
2.	De la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos	300	
3.	La determinación del justiprecio	301	
A)	El convenio expropiatorio	301	
B)	La determinación del justiprecio mediante procedimiento contradictorio	302	
4.	El pago y la toma de posesión	306	
	IV. EL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO DE URGENCIA	307	
	V. EL DERECHO DE REVERSIÓN. SU ALTERACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN 1999 DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA	310	
11.	Relaciones de vecindad e inmisiones	313	
	Begoña Ribera Blanes		
	I. Concepto	313	
	II. La responsabilidad civil por daños causados por inmisiones	315	
1.	Régimen jurídico: arts. 590 y 1908 CC	315	
	III. Especial estudio de la inmisión	317	
1.	Concepto	317	
2.	Caracteres y requisitos	318	
A)	Carácter indirecto	318	
B)	Carácter material	320	
C)	Carácter positivo	320	
3.	Supuestos de inmisión	321	
4.	Supuestos excluidos	322	
	IV. Teorías para determinar la responsabilidad por inmisiones	323	
1.	La prohibición de los actos de emulación	323	
2.	El abuso del derecho	324	
3.	El criterio del arbitrio judicial	324	
4.	El criterio de la necesidad social	325	
5.	La teoría de la preocupación o prioridad de uso	325	
6.	La teoría del uso normal y la normal tolerancia	327	
7.	La incidencia de las normas administrativas	328	
	V. MECANISMOS DE PROTECCIÓN FRENTE A LAS INMISIONES EXCESIVAS Y NOCIVAS	332	
1.	Indemnización de los daños causados	332	
2.	Medidas para aminorar o cesar la inmisión	334	
3.	Cese de la actividad	337	
	VI. Sujetos responsables	340	
1.	Responsabilidad propia y directa	340	
2.	Responsabilidad objetiva	341	

3.	Responsabilidad solidaria	342	
	VII. Plazo de prescripción de la acción y cómputo	342	
12.	La comunidad de bienes	345	
	José Ramón de Verda y Beamonte		
	I. Concepto	345	
	II. Clases	346	
	1. Comunidad legal y voluntaria	346	
	2. Comunidad romana y germana	347	
	III. Principios rectores de la comunidad de bienes	350	
	IV. Sociedad y comunidad	352	
	V. Derechos y obligaciones de los comuneros en relación con la cosa común	354	
	1. Uso y Disfrute	354	
	2. Gastos de conservación	356	
	3. Administración	357	
	4. Alteración	358	
	5. Defensa de la comunidad	361	
	VI. La división de la cosa común	363	
	1. La división y sus límites	364	
	A) La buena fe	364	
	B) Pacto de indivisión	365	
	C) La indivisibilidad material	365	
	D) La indivisibilidad funcional	367	
	2. La división en régimen de propiedad horizontal	368	
	3. Efectos de la división	369	
13.	El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico	371	
	María José Reyes López		
	I. Regulación y concepto	371	
	II. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DERECHOS RECONOCIDOS EN la Ley 4/2012, de 6 de julio	372	
	III. SUJETOS	374	
	IV. ELEMENTOS OBJETIVOS	375	
	V. DURACIÓN	375	
	VI. CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO	376	
	VII. ESCRITURA REGULADORA: CONTENIDO	378	
	VII. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU MODIFICACIÓN	381	
	VIII. SEGURO	382	
	IX. CONDICIONES DE PROMOCIÓN Y TRANSMISIÓN	383	
	1. Forma y contenido mínimo del contrato	383	
	X. FORMALIZACIÓN NOTARIAL Y PUBLICIDAD REGISTRAL DEL CONTRATO	386	
X	I. RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO DE LAS CUOTAS	387	
X	II. FACULTADES DEL TITULAR DE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO	388	
X	III. INCUMPLIMIENTO DE LOS SERVICIOS	389	
14.	El régimen de la propiedad horizontal	391	
	Federico Arnau Moya		
	I. CONCEPTO	391	
	II. NATURALEZA JURÍDICA. FUENTES LEGALES	394	
	1. Naturaleza jurídica	394	
	2. Fuentes legales de la PH	395	
	3. Objeto y ámbito de aplicación	395	
	4. El nacimiento y constitución de la propiedad horizontal	397	
	5. La prehorizontalidad	398	
	III. EL TÍTULO CONSTITUTIVO	399	
	1. Concepto de título constitutivo	399	

2.	Legitimados para otorgar el título constitutivo	401	
3.	Contenido y función del título constitutivo	401	
4.	La cuota de participación	402	
	IV. LOS ESTATUVOS Y LOS REGLAMENTOS DE RÉGIMEN INTERIOR		403
1.	Los estatutos	403	
2.	Los reglamentos de régimen interior	404	
	V. LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES		405
1.	Elementos privativos	405	
2.	Elementos comunes	406	
	VI. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS		407
1.	Derechos y obligaciones respecto a los elementos privativos		407
A)	Obras en los elementos privativos	408	
B)	Actividades no permitidas	408	
2.	Derechos y obligaciones respecto a los elementos comunes		409
3.	Obligaciones de la comunidad	412	
	VII. LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD		415
1.	La junta de propietarios	415	
A)	Concepto y facultades de la junta de propietarios	415	
B)	Asistencia a las reuniones de la junta y derecho de voto		416
C)	Clases de juntas. Convocatoria y desarrollo	417	
2.	El presidente y los vicepresidentes	418	
3.	El secretario y el administrador	419	
	VIII. LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS		421
1.	Mayorías para la adopción de acuerdos	421	
2.	Reglas especiales para determinar los votos	425	
3.	Documentación de los acuerdos	426	
	IX. LA IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS		427
	X. LAS DEUDAS DE LA COMUNIDAD		428
	XI. LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD		429
	XII. LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS PRIVADOS		429
15.	La función social de la propiedad: reconocimiento, alcance y criterios. Especial referencia a la vivienda	433	
	Fabiola Meco Tébar		
	I. LA CONSTRUCCIÓN LEGAL Y JURISPRUDENCIAL DEL CONCEPTO DE FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD: PARTICULAR REFERENCIA A LA PROPIEDAD AGRARIA Y URBANA		433
1.	Reconocimiento y significado	433	
2.	Alcance y límites	438	
3.	Criterios y competencias	441	
	II. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA		443
1.	Marco legal en disputa	443	
2.	Claves de la nueva ley estatal por el derecho a la vivienda		446
16.	La propiedad intelectual	449	
	Concepción Saiz García		
	I. INTRODUCCIÓN		449
1.	Marco normativo	449	
2.	Carácter territorial de los derechos de propiedad intelectual		450
3.	Derecho de autor y derechos afines, vecinos o conexos al derecho de autor		451
	II. NACIMIENTO Y DURACIÓN		452
	III. OBJETO		452
	IV. SUJETO		453
1.	Autoría individual	453	
2.	Autoría plural	454	
A)	La obra en colaboración	455	
B)	La obra colectiva	458	
	V. CONTENIDO		459
1.	Las facultades morales	460	

2.	Los derechos de explotación	462
3.	Los derechos de simple remuneración.	464
	VI. LÍMITES Y EXCEPCIONES	465
	VII. LA CESIÓN DE LOS DERECHOS DE EXPLOTACIÓN	466
1.	El contrato de cesión	466
2.	Tipos de cesión	468
3.	Reglas especiales	469
4.	El autor asalariado	469
17.	La propiedad industrial	471
	José Carlos Espigares Huete	
	I. ENCUADRAMIENTO SISTEMÁTICO Y CONTROVERSIA SOBRE LA DENOMINACIÓN DE PROPIEDAD INDUSTRIAL	471
	II. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL	476
1.	Condición dominical especial: la equiparación del régimen de la propiedad industrial con el régimen ordinario de la propiedad no es absoluta.	476
2.	Derechos registrales	478
A)	Carácter territorial y vocación internacional	478
B)	El registro no supone una verdadera eficacia constitutiva	480
3.	Coexistencia de titularidades: corpus mysticum y corpus mechanicum	481
4.	Limitaciones temporales	482
	III. LA PATENTE	483
1.	Concepto y objeto de la patente	483
2.	Concesión de la patente	485
3.	Contenido de la patente	486
4.	Extinción de la patente	490
5.	La patente como objeto del tráfico jurídico	491
	IV. EL MODELO DE UTILIDAD	492
	V. EL DISEÑO INDUSTRIAL	493
	VI. LA MARCA	495
1.	Concepto y prohibiciones de registro	495
2.	Concesión de la marca	497
3.	Contenido de la marca	497
4.	Derechos y obligaciones del titular de la marca	498
5.	Extinción de la marca	501
6.	Consideración de la marca como objeto de tráfico	502
	VII. EL NOMBRE COMERCIAL	503
18.	La propiedad sobre las aguas	505
	Manuel Ortiz Fernández	
	I. Concepto	505
	II. NORMATIVA REGULADORA: la compleja categorización de las aguas	507
	III. LAS AGUAS DE DOMINIO PÚBLICO: ENTRE EL ARTÍCULO 407 CC Y EL ARTÍCULO 2 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001	514
	IV. LOS DERECHOS PRIVATIVOS SOBRE LAS AGUAS: LA DICOTOMÍA DERECHOS DE USO Y APROVECHAMIENTO Y PROPIEDAD PRIVADA	517
1.	Los derechos de uso y aprovechamiento (comunes y privativos) de las aguas públicas	518
2.	El derecho de propiedad de las aguas privadas: a vueltas con la aplicación del artículo 408 CC	521
19.	La propiedad sobre los montes vecinales	527
	Manuel Ortiz Fernández	
	I. NORMATIVA	527
	II. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN	530
	III. LOS DERECHOS PRIVATIVOS SOBRE LOS MONTES Y LA POSIBLE APLICACIÓN DE LÍMITES	534
1.	Los derechos de uso y aprovechamiento de los montes públicos	535
2.	Los derechos de propiedad privada sobre los montes	539

A) Los montes vecinales en mano común	539
B) Los "montes de socios"	545
3. Breve referencia a los límites a los derechos privativos	546
20. La propiedad sobre las minas	549
Manuel Ortiz Fernández	
I. Concepto y normativa	549
II. CLASIFICACIÓN	553
1. Minerales de la Sección A	555
2. Minerales de la Sección B	559
3. Minerales de la Sección C	561
4. Minerales de la Sección D	561
III. LOS DERECHOS PRIVATIVOS SOBRE LAS MINAS	561
1. Los derechos de exploración e investigación de los recursos de las secciones C y D	563
2. Los derechos de aprovechamiento y explotación	566
Parte III	
21. El derecho de usufructo	573
José Ramón de Verda y Beamonte	
I. Concepto y caracteres	573
II. Constitución	574
III. Los sujetos	576
1. Constitución simultánea o sucesiva	577
2. Usufructo a favor de personas jurídicas	577
IV. Objeto	578
V. Facultades del usufructuario	579
1. Facultad de disfrute	579
2. Facultad de disposición	580
A) Del derecho de usufructo	580
B) Facultad de disposición de la cosa	581
VI. Obligaciones del usufructuario	583
1. Las cargas: formación de inventario y prestación de fianza	583
2. Las obligaciones simultáneas al ejercicio del derecho	585
A) La obligación de conservar la forma y sustancia de la cosa	585
B) La obligación de cuidar la cosa con la diligencia de un buen padre de familia	586
C) La obligación de pagar contribuciones y cargas	587
3. Obligaciones al extinguirse el usufructo	587
VII. La extinción del usufructo	588
1. Causas	588
2. Efectos	590
VIII. Uso y habitación	591
22. Los usufructos especiales sobre cosas materiales	593
Esther Torrelles Torrea	
I. EL USUFRUCTO DE COSAS DETERIORABLES	594
1. Concepto de deteriorabilidad	594
2. Régimen jurídico	595
3. Los gastos ordinarios o de conservación en el usufructo de cosas deteriorables	597
II. EL USUFRUCTO DE COSAS CONSUMIBLES	598
1. El uso y disfrute de las cosas consumibles	598
2. ¿Transmisión de la propiedad al usufructuario?	600
3. El régimen restitutorio	602
3. Dinero y fondos de inversión	604
III. EL USUFRUCTO DE VIÑAS, OLIVARES U OTROS ÁRBOLES O ARBUSTOS	607
1. Árboles muertos o dañados por accidente	607
2. Árboles muertos y dañados por siniestro o caso extraordinario	610
IV. EL USUFRUCTO DE GANADO	612

1.	La pérdida natural de cabezas de ganado	613
2.	La pérdida total o parcial de ganado por enfermedad contagiosa u otro acontecimiento no común	614
2.	Usufructo de ganado estéril	614
	V. EL USUFRUCTO DE MONTES	616
1.	Principio general	616
2.	Tipos de aprovechamientos de montes	617
	VI. EL USUFRUCTO DE MINAS	619
1.	La exclusión de la explotación de las minas	619
2.	La inclusión de la explotación de las minas	622
23.	Usufructo de acciones y participaciones sociales	623
	Mercedes Sánchez Ruiz	
	I. CONCEPTO Y NATURALEZA	623
	II. LA ACCIÓN Y LA PARTICIPACIÓN SOCIAL COMO OBJETO DE USUFRUCTO	624
	III. SUJETOS	626
	IV. RÉGIMEN JURÍDICO	627
1.	Fuentes de regulación	627
2.	Autonomía de la voluntad	629
	V. CONSTITUCIÓN	631
1.	Usufructo de acciones	631
2.	Usufructo de participaciones sociales	632
	VI. CONTENIDO ADMINISTRATIVO	633
1.	Atribución legal de la condición de socio	633
2.	Ejercicio de derechos políticos	634
A)	Derecho de voto	635
B)	Derechos de asistencia a las juntas y de información	636
C)	Derecho de impugnación de acuerdos sociales	637
	VII. CONTENIDO ECONÓMICO	638
1.	Derecho al dividendo	638
2.	Compensación por los beneficios generados y no repartidos durante el usufructo	639
3.	Derecho de preferencia en aumentos del capital social	642
4.	Derecho de separación	643
	VIII. DESEMBOLSOS PENDIENTES Y USUFRUCTO	644
24.	Usufructo de participaciones en fondos de inversión	645
	María José Verdú Cañete	
	I. INTRODUCCIÓN	645
	II. FONDOS DE INVERSIÓN	647
1.	Concepto	647
2.	Sujetos	648
A)	Los partícipes	648
B)	La Sociedad Gestora	650
C)	La entidad depositaria	651
3.	Clases	652
	III. REGULACIÓN	654
1.	Título constitutivo	654
2.	Régimen general	654
3.	Regímenes forales	655
	V. POSICIÓN JURÍDICA DEL NUDO PROPIETARIO	656
1.	Condición de partícipe	656
2.	Derecho de reembolso	658
3.	Derechos de gestión de las participaciones	659
	IV. POSICIÓN JURÍDICA DEL USUFRUCTUARIO	660
1.	Derecho al rendimiento	660
A)	Caracterización	660
B)	Exigibilidad del rendimiento por el usufructuario. Particularidades en los FI	

acumulativos.	662	
2. Derecho de información y participación en la gestión de las participaciones		663
A) Relaciones externas	663	
B) Relaciones internas	665	
V. DISTRIBUCIÓN DE GASTOS Y COMISIONES	666	
25. El usufructo de patrimonio	669	
Miguel Navarro Castro		
I. EL USUFRUCTO SOBRE PATRIMONIO HEREDITARIO	669	
1. Naturaleza del usufructo sobre el patrimonio hereditario	670	
2. Responsabilidad del usufructuario por las deudas del causante	673	
A) Alcance de la responsabilidad del usufructuario	673	
B) La elección de los bienes con los que hacer frente a las deudas	675	
3. La responsabilidad del usufructuario por las deudas hereditarias derivadas del testamento	678	
II. EL USUFRUCTO DE PATRIMONIO CONSTITUIDO INTER VIVOS	680	
III. LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO DE PATRIMONIO	682	
26. El usufructo de empresa	683	
María Martínez-Moya Fernández		
I. La empresa como objeto de usufructo	683	
II. Delimitación del usufructo de empresa	685	
III. Concepto, régimen jurídico y presupuestos	686	
IV. Constitución	688	
V. Contenido	690	
1. El uso y disfrute de la empresa	690	
A) La entrega	690	
B) El mantenimiento en el goce pacífico	692	
C) La administración y gestión de la empresa usufructuada	692	
D) La percepción de frutos	693	
2. La conservación de la empresa	694	
VI. Facultades de disposición del usufructuario	696	
VII. La sucesión en las relaciones jurídicas	698	
VIII. Extinción y liquidación	702	
1. Causas de extinción. La pérdida de la empresa	702	
2. La liquidación del usufructo	703	
A) Determinación de haberes	703	
B) La valoración de la empresa	704	
3. La devolución de la empresa y el derecho de retención	706	
Parte IV		
27. La servidumbre	711	
José Ramón de Verda y Beamonte		
I. Concepto y caracteres	711	
II. Clases de servidumbres	713	
1. Legales y voluntarias	713	
2. Positivas y negativas	713	
3. Continuas y discontinuas	714	
4. Aparentes y no aparentes	714	
III. Estructura	717	
1. Sujetos	717	
2. Objeto	718	
IV. Modos de constitución	719	
1. Constitución legal	719	
2. Constitución voluntaria	720	
A) El negocio constitutivo de la servidumbre	721	
B) La autonomía privada y sus límites en la constitución voluntaria de servidumbres	722	
C) La constitución por signo aparente	723	
V. Usucapión	726	

VI. Contenido	728	
VII. Modificación de la servidumbre por parte del dueño del predio sirviente		730
VIII. Extinción de las servidumbres	731	
28. Las servidumbres en materia de agua	735	
Marta Oller Rubert		
I. LAS SERVIDUMBRES EN MATERIA DE AGUAS	735	
II. CLASES DE SERVIDUMBRES DE AGUAS	736	
2. Servidumbre de estribo de presa (art. 554 y 562 CC, art. 48 TRLAG)		738
3. Servidumbre de saca y abrevadero (arts. 555 y 556, art. 48 TRLAG)		739
4. Servidumbre de acueducto (art. 557-561 CC, art. 48 TRLAG)	742	
5. Servidumbre de desagüe (art. 586-588 CC)	745	
III. LIMITACIONES DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	747	
1. Servidumbres de paso a la zona de dominio público: márgenes y riberas.		747
2. Servidumbre de camino de sirga	749	
29. Las servidumbres de costas	751	
José Luis Blasco Díaz		
I. LAS SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES DE LA LEY DE COSTAS		751
II. LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN	753	
1. Justificación y ámbito de aplicación	753	
2. Contenido de la servidumbre	756	
A) Usos, obras e instalaciones permitidos	756	
B) Usos, obras e instalaciones prohibidos	758	
C) Obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas	760	
III. LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO	761	
1. Justificación y extensión	761	
2. Contenido de la servidumbre	763	
IV. LA SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR	764	
V. OTRAS LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD	766	
1. Limitación a la extracción de áridos	766	
2. La zona de influencia	768	
30. Servidumbres en materia de carreteras y ferrocarriles	771	
M ^a Ángeles Fernández Scagliusi		
I. INTRODUCCIÓN	771	
II. LAS ZONAS DE SERVIDUMBRE	772	
III. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN MATERIA DE CARRETERAS		774
1. Regulación jurídica	774	
2. La zona de dominio público	775	
3. La zona de servidumbre	775	
4. La zona de afección	777	
IV. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN MATERIA DE FERROCARRILES		777
1. Regulación jurídica	777	
2. La zona de dominio público	778	
3. La zona de protección	781	
V. OTRAS LIMITACIONES EN ZONAS ALEDAÑAS AL DOMINIO PÚBLICO: LA EXCLUSIÓN DEL IUS AEDIFICANDI	783	
31. Servidumbres de aeropuertos	789	
Francisco José Infante Ruiz		
I. INTRODUCCIÓN	789	
II. MARCO NORMATIVO	789	
III. CONCEPTO, ENCUADRE Y NATURALEZA JURÍDICA		795
1. Definición legal	795	
2. Terminología	798	
3. Las “servidumbres aeronáuticas” en el marco de las servidumbres administrativas. Clasificación	798	
IV. “SERVIDUMBRES PREDIALES AERONÁUTICAS” Y DELIMITACIONES DEL DOMINIO. “SERVIDUMBRES DE INSTALACIÓN AERONÁUTICA SOBRE PREDIO		

PRIVADO". "SERVIDUMBRES ACÚSTICAS"	802	
1. "Servidumbres prediales aeronáuticas" y delimitaciones del dominio	802	
2. "Servidumbres de instalación radioeléctrica sobre predio privado"	810	
3. "Servidumbres acústicas"	812	
V. CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN	815	
1. Competencia para establecer las servidumbres aeronáuticas	816	
2. Modos de constitución y modificación de las servidumbres aeronáuticas	817	
A) Modos de constitución	817	
B) Modificación	819	
3. Tutela de las servidumbres aeronáuticas	819	
4. Extinción de las servidumbres aeronáuticas	820	
32. Servidumbres en materia de minas e hidrocarburos	823	
M ^a Ángeles Fernández Scagliusi		
I. SERVIDUMBRES EN MATERIA DE MINAS	823	
1. Introducción	823	
2. Clases de zonas de reserva	825	
3. Procedimiento de declaración de las zonas de reserva	826	
4. Operaciones de explotación, exploración e investigación	827	
A) Reglas generales	827	
B) Modos de efectuar las operaciones	830	
5. Modificación o levantamiento de las zonas de reserva	832	
II. SERVIDUMBRES EN MATERIA DE HIDROCARBUROS	833	
1. Consideraciones generales	833	
2. Contenido de las servidumbres y de las autorizaciones	835	
3. Servidumbres de paso	837	
A) Actuaciones del dueño del predio sirviente	838	
B) Limitaciones a la constitución de servidumbres de paso	838	
C) Modificación de la servidumbre	839	
D) Causas de extinción de las servidumbres de paso	840	
E) Construcciones u obras que afectan a la zona de servidumbre	840	
33. Expropiación de servidumbres	843	
Vicente Escuin Palop		
I. INTRODUCCIÓN	843	
II. SUPUESTOS DE DELIMITACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	844	
III. SUPUESTOS DE EXPROPIACIÓN DE SERVIDUMBRES	848	
1. Servidumbre de paso de instalaciones de generación, transporte y distribución de energía eléctrica	849	
2. Imposición de servidumbres en el sector de hidrocarburos	852	
3. Servidumbre en materia de aguas	854	
4. Servidumbres en materia de telecomunicaciones	855	
IV. EXPROPIACIÓN DE SERVIDUMBRES Y PREMIO DE AFECCIÓN	857	
Parte V		
34. Los censos y el derecho de superficie	861	
Adela Serra Rodríguez		
I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS CENSOS	861	
1. Concepto y caracteres	861	
2. Clases: censo consignativo y censo reservativo	862	
3. La enfiteusis	863	
II. EL DERECHO DE SUPERFICIE	864	
1. Concepto y caracteres	864	
2. Clases	866	
3. Régimen jurídico del derecho de superficie	867	
III. LA REGULACIÓN DE LA SUPERFICIE URBANA	868	
III. EL DERECHO DE SOBREELEVACIÓN Y DE SUBEDIFICACIÓN	871	
35. El derecho de superficie rústica	875	
Ángel Sánchez Hernández		
I. INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES Y FUENTES DEL DERECHO DE		

SUPERFICIE	875	
II. CONCEPTO	885	
III. NATURALEZA JURÍDICA	887	
IV. RÉGIMEN JURÍDICO DEL DERECHO DE SUPERFICIE RÚSTICA		890
1. Contenido	894	
2. Constitución	895	
3. Características	898	
V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCEDENTE Y DEL SUPERFICIARIO	902	
VI. EXTINCIÓN	904	
Parte VI		
36. Los derechos de adquisición preferente		911
José Ramón de Verda y Beamonte		
I. Concepto	911	
II. Caracteres	911	
III. Clases	912	
IV. Retracto legal	913	
1. Retracto de comuneros	914	
2. El retracto de colindantes	915	
3. Plazo de ejercicio	917	
4. Cuestiones de procedimiento	921	
V. Los derechos de adquisición preferente en la Legislación de Arrendamientos Urbanos	923	
1. Supuesto de hecho	924	
2. Tanteo	925	
3. Retracto	926	
4. Preferencia de los derechos de adquisición preferente de carácter arrendaticio	927	
VI. Tanteos y Retractos voluntarios	927	
37. Los derechos de adquisición preferente en el ámbito societario		931
Carlos Gómez Asensio		
I. TIPOLOGÍA Y CARACTERES	931	
II. DERECHO DE PREFERENCIA	933	
1. Derecho de preferencia en las sociedades limitadas	933	
2. Derecho de preferencia en las sociedades anónimas	936	
III. DERECHO DE ASUNCIÓN/SUSCRIPCIÓN PREFERENTE	940	
1. Derecho de preferencia y aumento de capital por compensación de créditos	941	
A) Aumento de capital por compensación de créditos y reestructuración	943	
2. Derecho de asunción/suscripción preferente en las sociedades laborales	945	
3. Disposición del derecho de asunción/suscripción preferente	947	
A) Exclusión del derecho de asunción/suscripción preferente	947	
B) Renuncia del derecho de asunción/suscripción preferente	951	
C) Transmisión del derecho de asunción/suscripción preferente	951	
Parte VII		
38. Los derechos reales de garantía: la prenda		955
José Ramón de Verda y Beamonte		
I. Los derechos reales de garantía		955
1. Concepto y función	955	
2. Clases	956	
3. Caracteres	956	
4. Requisitos comunes de la constitución de la prenda e hipoteca		958
5. Prohibición de pacto comisorio	960	
II. La Prenda	961	
1. Concepto y características institucionales	961	
A) El carácter mobiliario de la prenda	962	
B) El desplazamiento posesorio	962	
2. Constitución	965	

A)	La compensación anticrética	967	
B)	La facultad de defensa	967	
C)	La facultad de realización de valor o ejecución de la prenda	967	
3.	La extinción	970	
4.	Prendas especiales	971	
A)	La prenda irregular	971	
B)	La prenda de créditos	971	
39.	La prenda mercantil	973	
Pablo Girgado Perandones			
I.	DELIMITACIÓN DEL TEMA	973	
1.	La mercantilidad de la prenda	973	
2.	Supuestos objeto de estudio	974	
II.	La prenda de bienes	975	
III.	La prenda de títulos	976	
1.	La prenda cambiaria	976	
2.	La prenda de acciones representadas mediante títulos	977	
3.	La prenda de títulos representativos de mercaderías	979	
4.	La prenda sobre saldos de depósitos bancarios. El contrato de escrow	980	
IV.	LA PRENDA de derechos	982	
1.	La prenda de créditos	982	
A)	Su admisibilidad en nuestro ordenamiento	982	
B)	Ampliación del objeto de prenda: los créditos futuros y la prenda global	983	
C)	La flexibilización en su ejercicio	984	
2.	La prenda de participaciones sociales	985	
3.	La prenda de valores negociables	986	
4.	Las garantías financieras	987	
V.	LA PRENDA MERCANTIL Y EL CONCURSO	989	
40.	La hipoteca inmobiliaria (I)	993	
Adela Serra Rodríguez			
I.	CONCEPTO, CARACTERES Y CLASES	993	
1.	Concepto	993	
2.	Caracteres	994	
3.	Función económica de la hipoteca y la Ley del mercado hipotecario	995	
4.	Clases	996	
A)	Hipotecas voluntarias y legales	996	
a)	Hipotecas voluntarias	996	
b)	Hipotecas legales	997	
B)	Hipotecas ordinarias o de tráfico e hipotecas de seguridad	998	
II.	SUJETOS DE LA RELACIÓN JURÍDICO-HIPOTECARIA Y CAPACIDAD PARA HIPOTECAR	1000	
1.	El hipotecante deudor y no deudor	1000	
2.	El acreedor hipotecario	1001	
3.	El tercer adquirente de la finca hipotecada o tercer poseedor	1003	
III.	CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA Y PROMESA DE CONSTITUIR HIPOTECA	1005	
IV.	EL OBJETO DE LA HIPOTECA Y LA EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA	1006	
1.	Bienes susceptibles de hipoteca	1006	
2.	Bienes que no pueden ser hipotecados	1008	
3.	Extensión objetiva de la hipoteca: arts. 109 a 113 LH	1008	
A)	Extensión legal de la hipoteca	1009	
B)	La extensión convencional de la hipoteca	1011	
C)	Extensión de la hipoteca frente al tercer poseedor	1012	
V.	ALCANCE DE LA HIPOTECA RESPECTO DE LA RELACIÓN OBLIGATORIA	1013	
1.	Obligaciones garantizables con hipoteca	1013	
2.	Extensión de la hipoteca a la obligación de intereses	1013	

VI.	LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA	1017
VII.	LA HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS Y EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	1018
41.	La hipoteca inmobiliaria (II). La anticresis	1023
	Adela Serra Rodríguez	
VIII.	EL CONTENIDO DE LA HIPOTECA	1023
1.	La acción de devastación o deterioro	1023
2.	El vencimiento anticipado del crédito	1024
3.	La cesión del crédito garantizado con hipoteca	1026
4.	La subrogación del préstamo hipotecario	1027
IX.	PRIVILEGIO Y PREFERENCIA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO: EL RANGO HIPOTECARIO	1028
X.	LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA	1030
1.	La acción personal y la acción real	1030
2.	Procedimiento de ejecución hipotecaria	1031
3.	La opción por el proceso de ejecución común u ordinario y la continuación del proceso de ejecución	1033
4.	Efectos de la realización de valor del bien hipotecado	1035
XI.	LA EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA	1036
XII.	LA ANTICRESIS	1036
42.	Las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios (I)	1039
	Andrés Marín Salmerón	
I.	PRELIMINAR. LOS CONSUMIDORES EN EL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	1039
II.	CONCEPTO Y REQUISITOS DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS	1040
1.	La definición de cláusula abusiva	1040
2.	Requisitos necesarios para la existencia de una cláusula abusiva	1041
A)	Estipulación o práctica no negociada individualmente y no consentida expresamente	1043
B)	Que se haya llevado a cabo en contra de las exigencias de la buena fe	1044
C)	Que causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que deriven del contrato	1045
III.	CONTROL DE TRANSPARENCIA	1046
1.	El control de incorporación de una cláusula no negociada individualmente o control de transparencia formal	1047
2.	El control de transparencia material	1049
IV.	CONTROL DE CONTENIDO O ABUSIVIDAD	1051
V.	EFFECTOS DE LOS CONTROLES DE TRANSPARENCIA Y ABUSIVIDAD	1054
43.	Las cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios (II)	1059
	Gonzalo Muñoz Rodrigo	
I.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES	1059
II.	CLÁUSULAS QUE DEBEN SER CONTROLADAS A TRAVÉS DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL	1062
1.	La cláusula "suelo"	1062
2.	La hipoteca "multidivisa"	1066
3.	El índice IRPH	1069
4.	La comisión de apertura	1074
5.	La imposición de un seguro de vida	1075
6.	La hipoteca "asimétrica"	1076
III.	CLAÚSULAS QUE DEBEN SER CONTROLADAS DIRECTAMENTE POR EL CONTROL DE CONTENIDO	1077
1.	Intereses de demora	1077
2.	Cláusulas de redondeo al alza del tipo de interés	1078
3.	Cláusulas de modificación unilateral del tipo de interés	1079
4.	Cláusulas que toman como referencia el año comercial para el cálculo del tipo de interés	1080

5.	Cláusula de vencimiento anticipado	1080	
6.	Cláusula de "gastos"	1082	
7.	Comisión por reclamación de posiciones deudoras	1086	
8.	Comisión por cancelación anticipada	1087	
	IV. ACUERDOS DE NOVACIÓN O TRANSACCIÓN JUDICIAL		1087
44.	La hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento	1089	
	Gema Reig Palmero		
	I. INTRODUCCIÓN	1089	
	II. NATURALEZA JURÍDICA	1091	
	III. DISPOSICIONES COMUNES	1092	
	IV. HIPOTECA MOBILIARIA	1093	
1.	Constitución	1093	
A)	Elementos personales	1093	
B)	Elementos reales	1093	
C)	Elementos formales	1094	
2.	Efectos	1094	
	V. PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO	1095	
	VI. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES		1096
	VII. LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN	1098	
1.	Ejecución judicial	1098	
A)	Procedimiento de ejecución directa	1098	
2.	Venta extrajudicial	1100	
45.	La hipoteca de buques y aeronaves	1103	
	Rafael Calvo González-Vallinas		
	I. RÉGIMEN JURÍDICO. REGISTRO DE BIENES MUEBLES		1103
	II. HIPOTECA DEL BUQUE	1104	
1.	Constitución	1104	
2.	Efectos	1107	
	II. HIPOTECA DE LA AERONAVE	1110	
1.	Constitución	1111	
2.	Efectos	1113	
46.	La hipoteca de empresa	1115	
	José Manuel Valiente Cabadés		
	I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	1115	
1.	Naturaleza jurídica	1116	
	II. CONCEPTO	1117	
	III. SUJETOS	1121	
	IV. OBJETO	1122	
1.	Referencia al derecho de arrendamiento	1127	
2.	Inscripción	1130	
3.	Tributación de la operación de adquisición de establecimiento mercantil (en el caso de las oficinas de farmacia)	1131	
	V. ¿SE APLICA LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO A LA HIPOTECA MOBILIARIA?	1132	
	VI. EXTINCIÓN	1133	
	Parte VIII		
47.	El derecho inmobiliario registral	1139	
	Manuel Montánchez Ramos		
	I. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	1139	
	II. EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL: LOS TÍTULOS Y DERECHOS INSCRIBIBLES	1140	
	III. EL FOLIO REAL	1143	
	IV. LA FINCA REGISTRAL	1144	
	V. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	1145	
1.	Petición	1146	
2.	Presentación	1146	
3.	Operaciones registrales	1147	

A)	Asiento de presentación	1147	
B)	Calificación	1147	
a)	Positiva	1148	
b)	Negativa	1148	
VI.	EL TRACTO SUCESIVO	1150	
48.	Inmatriculación y coordinación registral	1153	
	Manuel Montánchez Ramos		
I.	CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA	1153	
1.	Concepto	1153	
2.	El expediente registral del art. 199 LH	1154	
A)	Ámbito de aplicación	1154	
B)	Legitimación	1155	
C)	Competencia	1156	
D)	Notificaciones	1156	
E)	Alegaciones	1156	
F)	Calificación registral	1157	
G)	Efectos	1157	
II.	LA INMATRICULACIÓN	1158	
1.	Concepto y naturaleza	1158	
A)	Concepto	1158	
B)	Naturaleza jurídica	1159	
2.	Los medios inmatriculadores	1159	
III.	EL EXPEDIENTE DE DOMINIO	1160	
1.	Concepto	1160	
2.	Naturaleza jurídica	1160	
3.	Finalidades	1160	
4.	Breve idea de su tramitación	1160	
A)	Competencia	1160	
B)	Inicio	1161	
C)	Tramitación	1161	
5.	Efectos	1163	
A)	Durante la tramitación del expediente	1163	
B)	Terminada la tramitación	1163	
IV.	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: EXAMEN DEL ARTÍCULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA	1164	
1.	Introducción	1164	
2.	Requisitos	1165	
A)	El título anterior	1165	
B)	Título inmatriculador	1166	
C)	La descripción de la finca a inmatricular	1166	
D)	La certificación catastral descriptiva y gráfica	1167	
3.	Efectos de la inmatriculación	1167	
V.	LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO COMO MEDIO INMATRICULADOR	1168	
1.	Introducción	1168	
2.	Breve idea de sus requisitos	1169	
A)	Entidades que pueden expedir tales certificaciones	1169	
B)	El título inmatriculador es la certificación	1169	
C)	La identificación de la finca	1170	
D)	La calificación registral	1170	
E)	La intervención de los colindantes	1171	
49.	Los principios hipotecarios	1173	
	Manuel Montánchez Ramos		
I.	LA PRIORIDAD REGISTRAL: EL CIERRE REGISTRAL	1173	
1.	Requisitos	1173	
2.	Efectos	1174	

II.	LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL	1174	
III.	PRESUNCIÓN DE VERACIDAD O EXACTITUD	1175	
1.	Concepto	1175	
2.	Ámbito de la presunción	1175	
A)	Ámbito material	1175	
B)	En cuanto al sujeto	1176	
C)	En cuanto al derecho	1176	
3.	Efectos de la presunción	1176	
IV.	EJERCICIO DE LA ACCIÓN REAL DEL ART. 41 LH	1176	
V.	LA FE PÚBLICA REGISTRAL: EL ART 34 LH	1178	
1.	Requisitos para la protección del tercero	1179	
2.	Efectos	1181	
3.	Excepciones a la fe pública registral	1181	
A)	Excepciones por vía de suspensión de efectos	1181	
B)	Excepciones por vía de inaplicación definitiva	1182	
VI.	OTROS ASIENTOS DEL REGISTRO	1183	
1.	Anotaciones preventivas	1183	
2.	Cancelaciones	1184	
3.	Notas marginales	1184	
VII.	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EXAMEN DEL ARTÍCULO 40 LH	1186	
1.	Causas	1186	
2.	Legitimación	1187	
3.	Medio de rectificación	1187	
4.	Efectos	1188	