

**CARLOS LASARTE**

Catedrático 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)

**PRÁCTICUM  
DE DERECHO CIVIL**

**DERECHO  
REALES**

**Quinta edición**

Con la colaboración de

José Ramón Salamero

África Fernández

África González

Eduardo Fernández Galbis

Juan M.<sup>a</sup> Díaz Fraile

**Marcial Pons**

MADRID | BARCELONA | BUENOS AIRES | SÃO PAULO  
2012

## ÍNDICE

	Pág.
Nota preliminar .....	11
Programa de «Derecho civil III: Derechos reales y Derecho hipotecario»....	13
1. Reivindicación de ciervo .....	17
2. Estatutos de régimen de propiedad horizontal.....	21
3. Inexistencia de régimen de propiedad horizontal .....	29
4. Compraventa de nuda propiedad .....	32
5. Constitución de servidumbre.....	41
6. Cesión de derecho de superficie .....	49
7. Préstamo hipotecario .....	61
8. Inscripción primera o inmatriculación de finca .....	73
9. Expediente de dominio.....	75
10. Agrupación de fincas .....	77
11. División, hipoteca y otras inscripciones .....	79
12. División, venta y otras inscripciones .....	83
13. Obra nueva y división horizontal.....	89
14. Anotación preventiva de embargo .....	91
15. Prórroga de anotación de embargo .....	93
16. Nota de despacho registral.....	95

	<u>Pág.</u>
17. Calificación registral.....	99
18. Certificación registral de dominio y cargas .....	104
19. Nota simple informativa .....	109
Pruebas de evaluación .....	113

## NOTA PRELIMINAR

Este pequeño volumen tiene forma de libro, pero a mi juicio no merece tal calificación atendiendo a su contenido, pues no es otra cosa que una mera recopilación, o reproducción fotográfica —si se prefiere—, de una serie de escritos, modelos, formularios y documentos procedentes, eso sí, de la más rigurosa realidad jurídica.

En cuanto mera **antología documental** su valor es probablemente escaso y suscitará la sonrisa sardónica de algún compañero en la docencia universitaria, sobre todo si es lo suficientemente vanidoso para desempeñar la tarea con la consiguiente arrogancia, desprecia la realidad y carece de la debida sensibilidad para apercebirse de que llevamos décadas otorgando títulos de Licenciados en Derecho a personas que durante sus años universitarios no han llegado a ver ni siquiera un *poder general para pleitos* y que, muchas veces, la *visión real* de un documento o escrito determinado no la han tenido hasta el momento en que ya han estado sumergidos en su propia actividad profesional. ¡Probablemente ridículo, pero seguramente cierto, como regla general!

Esta **preocupación didáctica**, arrastrada desde hace tiempo, ha traído consigo que en los últimos años haya procurado explicar verbalmente y de manera aproximada el contenido de este volumen a algunos colegas en la docencia, profesionales de otros ámbitos del Derecho, discípulos y algunos grupos de alumnos. En general, la «encuesta» personal realizada ha arrojado siempre el mismo dato positivo: el hecho de plasmar la idea tenía más ventajas que inconvenientes y, en todo caso, permitiría al alumnado familiarizarse con las herramientas jurídicas cotidianas.

Del mismo parecer han sido también los libreros, los buenos libreros (esos que no son sólo *mercaderes*, sino también partícipes de los avances culturales) con los que he tenido oportunidad de intercambiar impresiones al respecto. Algunos de ellos nunca entendieron mis suspicacias y celos en relación con el proyecto ahora materializado.

Pero, si he de ser radicalmente veraz, la circunstancia de dar a luz esta recopilación documental responde a la actual necesidad, incrementada por los nuevos

vientos del pomposamente denominado *espacio europeo de educación superior*, de incrementar el análisis y el conocimiento prácticos por parte del estudiantado, con cuya confianza espero seguir contando en los próximos años, en la seguridad de que sus críticas, sugerencias y observaciones permitirán la mejora de esta obra en futuras ediciones.

Madrid, julio de 2012.

Carlos LASARTE

Facultad de Derecho/UNED  
Apartado 60.140  
28040 MADRID  
*clasarte@der.uned.es; sdcivil@der.uned.es*  
*<http://www.uned.es/dpto-dcivil>*

## **PROGRAMA DE «DERECHO CIVIL III: DERECHOS REALES Y DERECHO HIPOTECARIO»**

### **GRADO EN DERECHO**

#### **TEMA 1. EL DERECHO DE PROPIEDAD**

La apropiación privada.–El pretendido carácter absoluto de la propiedad.–Líneas maestras del Código Civil español: «propiedad» y «propiedades especiales».–La consideración pluralista y el contenido de la propiedad.–El poder o facultad de exclusión.–La facultad de goce: límites y limitaciones; las relaciones de vecindad y de medianería.–La facultad de disposición: las prohibiciones de disponer.–Los llamados límites intrínsecos de la propiedad: actos de emulación y abuso del derecho.–La función social de la propiedad.

#### **TEMA 2. LAS LLAMADAS PROPIEDADES ESPECIALES**

Ley de bases, Código y disposiciones especiales.–Régimen jurídico de los yacimientos minerales: líneas fundamentales de la regulación.–Las aguas terrestres en el ordenamiento jurídico español.–Propiedad industrial (remisión).–La propiedad intelectual.–Contenido.–Aspectos morales y patrimoniales.–Temporalidad del derecho de autor.

#### **TEMA 3. LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Comunidad, copropiedad y propiedad dividida.–La copropiedad por cuotas: concepto; facultades y deberes de los condueños respecto de la cosa común.–Enajenación y disposición de la cuota privativa.–La división de la cosa: su práctica y efectos.–La propiedad horizontal: normativa y estatutos.–Elementos comunes y elementos privativos.–Derechos y obligaciones del propietario.–La cuota de participación.–Régimen básico de la comunidad de propietarios.

#### TEMA 4. LA POSESIÓN Y LOS DERECHOS REALES

La elasticidad del dominio y los derechos reales: concepto y clasificación de los derechos reales.–Tutelaridad jurídico-real y posesión.–Perfil histórico y formulaciones de la posesión.–Naturaleza de la posesión y fundamento de la protección posesoria.–Clases de posesión.

#### TEMA 5. DINÁMICA DE LA POSESIÓN

Sujetos de la posesión.–Adquisición de la posesión.–Adquisición por sí y por representante.–La continuación de la posesión: las presunciones posesorias.–La pérdida de la posesión.

#### TEMA 6. EFECTOS DE LA POSESIÓN

Efectos de la posesión en general.–La liquidación del estado posesorio.–La eficacia legitimadora de la posesión de bienes muebles: la adquisición a *non domino*.–La protección de la posesión.

#### TEMA 7. LA ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES: LA TRADICIÓN

La adquisición de los derechos reales.–Los modos de adquirir en general: exégesis del artículo 609 del Código Civil.–Adquisición originaria y derivativa de los derechos reales: la teoría del título y el modo.–La tradición: concepto, efecto y clases.

#### TEMA 8. OCUPACIÓN, ACCESIÓN Y USUCAPIÓN

Concepto y bienes susceptibles de ocupación.–El hallazgo y el tesoro oculto.–Caza y pesca.–Animales escapados.–Concepto de accesión.–Accesión de inmueble a inmueble; accesión de mueble a inmueble: la accesión invertida; accesión de mueble a mueble.–Prescripción y usucapión.–Concepto y clases de usucapión.–Posesión y transcurso del tiempo como requisitos generales.–Buena fe y justo título como requisitos particulares de la usucapión ordinaria.–Plazos posesorios.–Renuncia a la usucapión.

#### TEMA 9. LOS DERECHOS REALES DE GOCE: EL USUFRUCTO

Los derechos reales limitados.–Tipología de los derechos reales: los derechos reales de goce.–El usufructo: concepto y caracteres.–Constitución del usufructo.–Sujetos y objeto del usufructo.–Contenido del usufructo.–La conservación de la forma y la sustancia.–Derechos y facultades del usufructuario.–Derechos del nudo propietario.–Extinción.–Los derechos de uso y habitación.

#### TEMA 10. OTROS DERECHOS REALES DE GOCE: SERVIDUMBRES, CENSOS, SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO POR TURNO

Concepto y clasificación de las servidumbres prediales: legales, voluntarias y constitución por signo aparente y mediante la usucapión.–Las servidumbres

personales.–El derecho real de censo: concepto general, clases de censo, duración, indivisibilidad de la finca.–La enfiteusis y el censo enfiteútico.–Facultad de acceso y derecho de superficie.–Regulación, clases, y caracteres de la superficie.– Régimen jurídico básico.–Los derechos reales de vuelo y de subsuelo.–El aprovechamiento por turno: concepto, características y régimen normativo.

#### TEMA 11. LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: LA PRENDA

Sistemática básica del Código Civil.–Presupuestos técnicos de la codificación y evolución legislativa posterior al Código.–Caracterización general de los derechos reales de garantía.–Titularidad de los bienes gravados.–La prenda como garantía.–Constitución del derecho real de prenda.–Contenido: la posición del deudor pignoraticio.–Derechos y obligaciones del deudor y del acreedor pignoraticios.

#### TEMA 12. LA HIPOTECA

Concepto, notas fundamentales y características.–Clasificación de las hipotecas: voluntarias y legales.–La constitución de la hipoteca.–La obligación garantizada con hipoteca.–Hipoteca de tráfico, de seguridad y de máximo.–Intereses de la obligación asegurada.–Especialidades hipotecarias en atención a la obligación asegurada.–Bienes susceptibles de hipoteca.–Peculiaridades hipotecarias por razón del objeto hipotecado.–Derechos reales no hipotecables.–Extensión objetiva de la hipoteca.–Distribución de la responsabilidad hipotecaria.

#### TEMA 13. CONTENIDO Y EFECTOS DE LA HIPOTECA

Contenido y efectos de la hipoteca.–La venta de finca hipotecada.–La subrogación hipotecaria a instancia del deudor.–Facultades del acreedor hipotecario.–La cesión del crédito hipotecario.–Referencia al mercado hipotecario.–El cambio de rango.–La ejecución de la hipoteca.–Acción real y acción personal del acreedor hipotecario.–Procedimiento especial de ejecución hipotecaria.–Procedimiento ejecutivo ordinario.–La venta extrajudicial del bien hipotecado.–Plazo de ejercicio de la acción hipotecaria.–Extinción de la hipoteca.

#### TEMA 14. LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Categoría sistemática de los derechos de adquisición preferente.–Tanteo y retracto.–El retracto legal en el Código Civil.–Otros derechos de adquisición preferente de origen legal.–El denominado retracto convencional.–El derecho de opción.

#### TEMA 15. EL SISTEMA HIPOTECARIO ESPAÑOL

Forma y publicidad en las relaciones jurídico-inmobiliarias.–El Derecho hipotecario o Derecho registral inmobiliario.–El Registro de la Propiedad.–Sistema del folio real y libros registrales.–El Registrador de la Propiedad.–La finca registral.–La inmatriculación y modificaciones de la finca.–Actos y derechos inscribibles.–La inscripción de los derechos reales inmobiliarios y de relaciones jurídicas de naturaleza personal.



## TEMA 16. DINÁMICA Y EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES

Concepto y naturaleza del procedimiento hipotecario.–Acceso de los títulos al Registro.–La función calificadoradora del registrador.–La dinámica de las inscripciones registrales.–La prioridad registral.–Tracto sucesivo.–Efectos de la inscripción.–La legitimación registral.–La eficacia de la inscripción registral respecto de la usucapión.–La legitimación desde la perspectiva procesal.

## TEMA 17. LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Alcance y significado de la fe pública registral.–Concepto de tercero hipotecario.–Presupuestos de la condición de tercero.–Alcance y ámbito de la fe pública registral.

## TEMA 18. OTROS ASIENTOS REGISTRALES

Concepto y caracterización general de las anotaciones preventivas.–Enumeración y clasificación de las principales anotaciones.–Las anotaciones preventivas representativas de otro asiento.–Las anotaciones preventivas relativas a derechos en litigio.–Las anotaciones preventivas en función de garantía.–Anotaciones preventivas de valor negativo.–Los restantes asientos registrales.

## AUDIENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

En la Ciudad de Granada, a once de abril de dos mil cinco  
SECCIÓN TERCERA, ROLLO 149/05, AUTOS 447/04

### SENTENCIA NÚM. 253

ILTMOS. SRES.

PRESIDENTE D. CARLOS J. DE VALDIVIA PIZCUELA

MAGISTRADOS:

D. ANTONIO GALLO ERENA, D. JOSÉ MARÍA JIMÉNEZ BURKHARDT

La Sección Tercera de esta Audiencia Provincial constituida con los Iltmos. Sres. al margen relacionados ha visto en grado de apelación —rollo 149/05— los autos de número del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Granada, seguidos en virtud de demanda de D. Leonardo, contra D. Jesús Luis.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Que, por el mencionado Juzgado se dictó resolución en fecha 2 de Septiembre de 2004, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «Que, estimando la demanda presentada por D.<sup>a</sup> JOSEFA HIDALGO OSUNA, en nombre y representación de D. Leonardo, contra D. Jesús Luis, debo declarar y declaro la propiedad del demandado sobre el venado a que se refiere el hecho primero de la demanda, coincidente con el que se aprecia en las fotografías aportadas junto con restitución al actor en adecuadas condiciones de manutención y cuidado, con apercibimiento de que, caso de no verificarlo voluntariamente en ejecución de sentencia se procederá a ejecutarlo judicialmente a su costa. Todo ello, con imposición de costas a la parte demandada», y con fecha 20 de octubre de 2004 se dictó por el mencionado Juzgado Auto aclarando la anterior sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: «Que debo rectificar y rectifico el error padecido en el fallo de la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2004, en el sentido de que, donde dice “debo declarar y declaro la propiedad del demandado sobre el venado...” ha de entenderse “debo declarar y declaro la propiedad del demandante sobre el venado...”».

SEGUNDO. Que contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, al que se opuso la parte contraria; una vez elevadas las actuaciones a este Tribunal se siguió el trámite prescrito y se señaló día para la votación y fallo, con arreglo al orden establecido para estas apelaciones.

TERCERO. Que, por este Tribunal se han observado las formalidades legales en esta alzada.

Siendo Ponente el Iltmo. Sr. Magistrado D. CARLOS J. DE VALDIVIA PIZCUELA.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El recurso de apelación además de plantear la inaplicación del artículo 612 del Código Civil, así como la inadecuada (incorrecta) referencia al artículo 615 del mismo Cuerpo Legal; estima errónea la interpretación que de los artículos 610, 612 y 615 del Código Civil, lleva a cabo el Juzgado *a quo*. Y es que, añade, los animales amansados o domesticados, son susceptibles de ser adquiridos, por ese modo originario de adquirir el dominio (la propiedad) que es la ocupación. Son *res nullius* desde el instante en que recobran su primitiva libertad. Por eso, el Señor Demandado tomó la posesión del animal en cuestión, con intención de hacerlo suyo (*animus domini*), sin que su propietario lo reclamara dentro de los veinte días siguientes, a contar, como expone el párrafo tercero del artículo 612 del Código Civil, desde su ocupación. Así, pues, resumiendo, se mantiene por la recurrente, el legítimo dominio sobre aquél, el animal, el ciervo, del que se apoderó, mediante el modo originario de adquirir el dominio, que es la ocupación.

La tesis anunciada lleva, un *prius* lógico lo impone, a hacer una somera referencia, a ese modo originario de adquirir el dominio, esto es, a la ocupación. Se ha indicado, que el sujeto que toma posesión, aparte de gozar de la capacidad oportuna, ha de tener una intención concreta, reflejada en el *animus domini*. Pero la cosa, además de ser una *res intra commercium*, ha de carecer de dueño. Falta, o carencia, de dueño, que puede deberse: A) a que nunca lo tuvo (*res nullius*); y B) a que su propietario anterior la abandonó, renunciando explícita o implícitamente a su dominio, *propietas: res derelictae*. Y entre los supuestos de ocupación de cosas que son propiamente *nullius* se pueden citar, a título de ejemplo, la de los animales salvajes (*Ferae, Bestiae*), que pueden ser objeto de caza. Y esta nota lleva a la primera cuestión, extraída del pleito, que refiere esto. El cérvido del que se apoderó el señor demandado, manteniéndolo en cautividad, vivía en un núcleo zoológico, denominado El Puerto, propiedad del Señor demandante, situado a caballo entre los términos municipales de las localidades de Castillo de Locubin, Martos y Valdepeñas de Jaén. En el predio rústico, el que integraba el núcleo zoológico ya referido, habían sido constituidos unos cotos destinados a la caza mayor llamados «La Morenilla» y «El Puerto», allí habitaba el ciervo. El apunte señala a la Ley de Caza, Ley 1/1970, de 4 de Abril; hace invocar la Sentencia del T.S. de 3 de Octubre del año 1979, así como los artículos 16 y siguientes de la Ley que se termina de citar, que relacionados con los artículos 4 y 6 de dicha Norma, determinan o, mejor dicho, conduce a la siguiente reflexión: Si la Ley de caza establece cotos, cercados o vedados privados, donde sólo tiene derecho a cazar el titular del dominio de la finca o las personas a quien él autorice o, en su caso, como expone el artículo 6 de la tan citada Ley de Caza, los titulares de otros derechos reales o personales que «lleven consigo el uso y disfrute del aprovechamiento de la caza».

Si esto es así, no cabe duda que el titular dominical de la finca goza de un *ius prohibendi*, que impide a los extraños practicar el libre ejercicio de la caza y, en consecuencia, al no tener derecho a cazar, no podrán adquirir por ocupación las piezas, esto es, los animales de caza, ni, por supuesto, por cualquier otro medio

tomar animal existente en aquéllos. Lo que se acaba de señalar, lleva en sí una idea clara (no se olvide el artículo 611 del Código civil): El animal sujeto a un régimen cinegético especial, el que se sitúa en un hábitat acotado, sólo puede adquirirse por el legítimo ejercicio de la caza. A la anterior reflexión se une otra, de mayor importancia, que remite al artículo 461 del Código Civil, precepto fundamental en torno a la conservación de la posesión, y que dice: «La posesión de las cosas muebles no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero». ¿Qué significado se extrae del precepto? Pues, que al tener la posesión dos elementos esenciales: el *corpus* y el *animus*, la misma se ha de entender existente (recuérdense las fuentes justineanas) *retinetur solo animo*. Criterio espiritualista de la posesión, que enlaza con lo dispuesto en el artículo 460.4 en relación con el artículo 465, preceptos ambos del Código Civil.

Y ello, porque la pérdida involuntaria de la posesión, puede producirse a consecuencia de la privación de la misma por otro sin o contra la voluntad de su poseedor (artículo 460.4 del Código civil). Privación que constituye un despojo, que no priva al despojado de su derecho de posesión, hasta que haya transcurrido un año.

En tal caso, al acudir con éste criterio al artículo 465 del Código Civil, que sienta: «Los animales fieros sólo se poseen mientras se hallen en nuestro poder; los domesticados o amansados se asimilan a los domésticos, si conservan la costumbre de volver a la casa del poseedor», y recordando que la cosa mueble, objeto del derecho, comprende dentro de ella otra más espiritualizada, que se integra en la categoría especial de las *res sese moventes* o Semovientes (los animales). Al acudir, decimos, al precepto transcrito, se comprende; que si el poseedor de un animal ha sido despojado de él de manera indebida, no se ha de invocar, de manera sutil, el artículo 464.1 del Código Civil, que dice: «La posesión de los bienes muebles adquirida de buena fe equivale al título», no teniendo en cuenta lo que el precepto añade: «Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá reivindicarla de quien la posea». Precepto que tiene su origen en el antiguo derecho germánico (el Derecho Romano permitía al propietario reivindicar la cosa de quienquiera que la poseyere), y significa esto: que si la cosa mueble o semoviente, salió del poder del propietario, sin o contra su voluntad (pérdida o privación ilegal), el propietario siempre conservará el dominio y podrá reivindicarla de quien la esté poseyendo, aunque se trate de un poseedor de buena fe (se cita la sentencia del T.S. de 26-6-1984 y de 15-2-1990). Mas sucede, en el caso estudiado, que el señor demandado no tomó el animal de buena fe; pues tuvo constancia *ab initio*, que aquél, el ciervo, era de ajena pertenencia. Preguntó, indagó, ahí está la referencia a «Pepe el de la Colmenilla», llevando, por fin, al animal extraviado a un cercado, a un corral, con intención de aprearlo.

Entonces, si la posesión de mala fe, es una de condición injusta, pues se sabe lesiva para un derecho ajeno, «en el modo de adquirir existe un vicio que lo invalida» (artículo 433 del Código Civil). ¿Cómo puede plantearse la eficacia de una ocupación fundada en ella, en la carencia de buena fe, por mucho que se diga que se procede «Ex artículo» 612 del Código civil? La respuesta ha de ser negativa, y por dos razones: A) una genérica, que se ancla en el principio general de Derecho, el de Buena Fe (artículo 7.1 del Código Civil; Sentencias del T.S. de 26-1-1980 y de 8-7-1981), y dice: que el sujeto de derecho se obliga, *in genere*, al cumplimiento

de las reglas de conducta ínsitas en la ética social, en suma a proceder de acuerdo con valores de honradez, corrección, lealtad y justo respeto a su propia responsabilidad; y B) otra, ya expuesta, que habla de la posesión *retinetur solo animo*; criterio espiritualista de la misma, que impide privar al despojado, a la persona despojada, contra o sin su voluntad de su posesión, hasta que no haya transcurrido un año desde que efectuó aquél: el despojo. Este es el caso, pues, el Semoviente, el ciervo, por cierto amansado, domesticado (no constando, que hubiese perdido el *animus revertendi* o hábito de volver a la casa de su dueño), fue tomado, al extrañarse, por el Señor demandado, hecho que ocurrió a principios del año 2003, y llegado el mes de Septiembre del citado año, fue reclamado por su propietario, que, por supuesto, aún no había perdido su posesión (artículo 460.4 del Código Civil). Además, y remachando, se ha de añadir, que para que el propietario pierda la posesión «Ex artículo» 460.4 del Código Civil, es preciso, necesario, que quien tiene la cosa en su poder la posea un concepto de dueño, lo que significa, que el plazo del año ya referido (el recogido en el tan comentado artículo 460.4 del Código Civil) no se contaría, y es lo que aquí ocurre, ya que la posesión del semoviente la tuvo el señor demandado sin conciencia de su dominio; su actitud en este sentido es reveladora. En suma, no existió la pérdida por posesión de un tercero; por lo que muestra toda su fuerza el artículo 464.1 del Código Civil, «reivindicación de quien posea la cosa mueble (el semoviente), de que ha sido privado el reivindicante de manera indebida (ilegal)». Por todo ello, por el cúmulo de argumentos expuestos, el recurso decae. Ya que no es dable acudir a una interpretación sesgada de la Norma: olvidando, que Ordenamiento Jurídico es un todo, una totalidad ordenada, una unidad sistemática, que requiere o, mejor dicho, exige coherencia, cualquier criterio simplista, en la interpretación de la norma, ha de ser apartado.

SEGUNDO. Al confirmarse la Sentencia, procede por imperativo legal (argumento, artículo 398.1 de la L.E.C), imponer las costas de esta Alzada a la parte apelante.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, este Tribunal dispone, el siguiente

## FALLO

Que, debemos confirmar y confirmamos la Sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia Número Uno de los de Granada, en fecha dos de septiembre del año dos mil cuatro; con imposición de las costas de esta Alzada a la parte apelante.