

|  | Págs. |
|--|-------|
| nio de las aguas terrestres. a. Pluviales. b. Vivas, manantiales y corrientes. c. Subterráneas.—11. Obras de defensa contra las aguas públicas.—12. Aprovechamiento de las aguas públicas. a. Aprovechamientos comunes. b. Aprovechamientos especiales; concesión. c. Aprovechamiento de las aguas públicas para riego.—13. Aguas de dominio privado y aprovechamientos de predios inferiores. . . . .   | 386   |
| Art. II. CÓDIGO CIVIL. . . . .   | 390   |
| § 1.º <i>Texto</i> .—14. Sistema del Código en cuanto á la propiedad de las aguas.—15. Disposiciones generales sobre la propiedad de las aguas.—16. Del dominio de las aguas terrestres: 1.º, de dominio público.—17. Del aprovechamiento de las aguas públicas.—18. Del dominio de las aguas terrestres: 2.º, de dominio privado.—19. Del aprovechamiento de las aguas de dominio privado.—20. De las aguas subterráneas.—21. Obras de defensa de las aguas.—22. Disposición transitoria. . . . .       | 390   |
| § 2.º <i>Jurisprudencia según el Código civil</i> .—23. Aprovechamiento de aguas públicas.—24. Comunidad de regantes.—25. Aprovechamiento de aguas de dominio privado.—26. Jurisdicción en materia de aguas.—27. Criterio de transición. . . . .   | 393   |
| § 3.º <i>Explicación</i> .—28. Sistema del Código en cuanto á la propiedad de las aguas.—29. Disposiciones generales sobre la propiedad de las aguas.—30. Del dominio de las aguas terrestres: 1.º, de dominio público.—31. Del aprovechamiento de las aguas públicas.—32. Del dominio de las aguas terrestres: 2.º, de dominio privado.—33. Del aprovechamiento de las aguas de dominio privado.—34. De las aguas subterráneas.—35. Obras de defensa de las aguas.—36. Disposición transitoria. . . . . | 396   |
| Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . .   | 402   |
| § 1.º <i>Criterio de transición</i> .—37. Reglas de Derecho. . . . .   | 402   |
| § 2.º <i>Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común</i> .—38. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . .   | 403   |

## SECCIÓN SEXTA.

## DERECHOS REALES SIMILARES DEL DOMINIO.

|   |            |
|---|------------|
| <b>CAPÍTULO XVI.—Derechos reales similares del dominio. A. Derecho real de posesión. . . . .</b>  | <b>404</b> |
| Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL. . . . .   | 405        |
| § 1.º <i>Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de posesión</i> .—1. De la posesión.—2. Su sentido gramatical.—3. Su concepto jurídico (diversos supuestos).—4. Concepto del derecho real de posesión.—5. Demostración de que es un <i>derecho real</i> .—6. Especies de posesión (posesión natural y civil; de buena y de mala fe; viciosa y no viciosa; justa é injusta; <i>possessio ad interdicta et possessio ad usucapionem</i> ; cuasi posesión).—7. ¿Es sinónimo el derecho real de posesión del llamado <i>cuasi dominio</i> ?—8. Concepto legal de la posesión según las leyes de Partida (tenencia, posesión, cuasi posesión).—9. Elementos físicos, psicológicos y jurídicos que integran el concepto legal de la posesión.—10. Distinciones del <i>ius possidendi</i> , <i>ius possessivus</i> y <i>possessio</i> (ejemplos).—11. Cuasi posesión.—12. La posesión según la ley Hipotecaria.—13. Contenido del derecho real de posesión (derechos y limitaciones; su identidad con el dominio).—14. Clasificación de los efectos jurídicos del derecho real de posesión. a. Efectos en cuanto á la presunción y adquisición del dominio. b. Ídem respecto de los interdictos. c. Ídem en cuanto á la presentación del dueño ó de un poseedor con mejor derecho: 1.º Poseedor de buena fe. 2.º Poseedor de mala fe con título. 3.º Poseedor de |            |

|  | Págs. |
|--|-------|
| mala fe sin título (reglas en cuanto á la devolución y abono de frutos, accesiones, menoscabos, impensas y mejoras).—15. Poseedor de cosa mueble.—16. Elementos personales del derecho real de posesión (capacidad de las personas).—17. Elementos reales del mismo (aptitud de las cosas).—18. Pueden poseerse los Derechos de todas clases? (Distinciones, conclusiones).—19. Elementos formales del derecho real de posesión (modos de constituirse y modos de perderse).—20. Efectividad del derecho real de posesión.—21. Indicaciones generales acerca del <i>derecho hereditario</i> como <i>similar</i> del dominio. . . . .   | 405   |
| § 2.º <i>Jurisprudencia anterior al Código civil</i> .—22. Posesión. Derecho real de posesión.—23. Cuasi posesión.—24. Posesión según la ley Hipotecaria.—25. Efectos del derecho real de posesión.—26. Elementos formales de la posesión. . . . .   | 422   |
| Art. II. CÓDIGO CIVIL. . . . .   | 425   |
| § 1.º <i>Texto</i> .—27. Concepto y especies de posesión y poseedores.—28. Efectos de la posesión: A. Protección del estado posesorio; presunciones de Derecho en la posesión. B. Frutos, gastos y mejoras en la posesión. C. Deterioro ó pérdida de la cosa poseída.—29. Elementos personales de la posesión.—30. Elementos reales de la posesión.—31. Elementos formales de la posesión: 1.º Modos de adquirirla. 2.º Modos de perderla. 3.º Doctrinas complementarias relativas á los modos de adquirir y perder la posesión en las cosas inmuebles y en las muebles. . . . .   | 425   |
| § 2.º <i>Jurisprudencia según el Código civil</i> .—32. Posesión: derecho real de posesión. . . . .  | 429   |
| § 3.º <i>Explicación</i> .—33. Concepto y especies de posesión y poseedores.—34. Efectos de la posesión: A. Protección del estado posesorio: Presunciones de Derecho en la posesión. B. Frutos, gastos y mejoras en la posesión: 1.º Respecto de los frutos. 2.º Respecto de los gastos. a. Gastos de producción y cultivo: poseedor de buena fe. b. Ídem poseedor de mala fe. c. Gastos constitutivos de las llamadas mejoras necesarias, útiles y voluntarias: poseedor de buena fe. d. Ídem poseedor de mala fe. 3.º Respecto á las reglas comunes á las mejoras. C. Deterioro ó pérdida de la cosa poseída.—35. Elementos personales de la posesión.—36. Elementos reales de la posesión.—37. Elementos formales de la posesión: 1.º Modos de adquirirla. 2.º Modos de perderla. 3.º Doctrinas complementarias relativas á los modos de adquirir, perder y recobrar la posesión de las cosas inmuebles y de las muebles. . . . . | 430   |
| Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . .   | 466   |
| § 1.º <i>Criterio de transición</i> .—38. Reglas de Derecho. . . . .   | 466   |
| § 2.º <i>Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común</i> .—39. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . .   | 467   |

## SECCIÓN SÉPTIMA.

## DERECHOS REALES LIMITATIVOS DEL DOMINIO.

|   |            |
|---|------------|
| <b>CAPÍTULO XVII.—Derechos reales limitativos del dominio.—A. Derecho real de SERVIDUMBRE. . . . .</b>  | <b>468</b> |
| Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL. . . . .   | 470        |
| § 1.º <i>Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de SERVIDUMBRE en general</i> .—1. Su concepto (fundamento, caracteres, definiciones, conclusiones).—2. Fuentes legales de esta institución antes del Código civil.—3. Su clasificación (servidumbres voluntarias ó convencionales y legales ó forzosas; reales y personales; rústicas y urbanas; positivas y negativas; continuas y discontinuas; perpetuas y temporales; aparentes y no aparentes; nominadas é inunominadas ó regulares é irregulares). . . . . | 470        |

|   | Págs. |
|---|-------|
| § 2.º Principios y Derecho anterior al Código civil acerca de las llamadas servidumbres VOLUNTARIAS PERSONALES.—4. Sus caracteres.—5. Sus especies (usufructo, uso y habitación).—a. <i>Usufructo</i> .—6. Su concepto.—7. Sus especies.—8. Analogías y diferencias del usufructo con otras instituciones jurídicas.—9. Su contenido.—10 y 11. Derechos y obligaciones del usufructuario.—b. <i>Uso</i> .—12. Su definición.—13. Su contenido (reglas de Derecho).—c. <i>Habitación</i> .—14. Su definición.—15. Su contenido (reglas de Derecho).—16. Aspecto comparativo del usufructo, uso y habitación . . . . .  | 475   |
| § 3.º Principios y Derecho anterior al Código civil acerca de las servidumbres REALES VOLUNTARIAS.—17. Sus caracteres.—18. Su clasificación fundamental (rústicas y urbanas).—19. Servidumbres voluntarias reales urbanas, su enumeración y reglas de derecho.—20. Servidumbres voluntarias reales rústicas; su enumeración y reglas de Derecho. . . . .  | 487   |
| § 4.º Principios y Derecho anterior al Código civil acerca de las servidumbres REALES FORZOSAS.—21. Su concepto y distinciones.—22. Sus especies: 1.º Para el servicio del Estado. 2.º Para la policía urbana. 3.º Para la policía de los caminos. 4.º Para el fomento de los montes. 5.º Para el de la ganadería. 6.º Para el de las minas. 7.º Para el uso de las aguas (a. servidumbres naturales; b. servidumbre legal de acueducto; c. servidumbre legal de estribo de presa; d. servidumbre legal de parada ó partidor; e. servidumbres legales de abrevadero y de saca de agua; f. servidumbre legal de camino de sirga; g. otras servidumbres legales inherentes á los predios ribereños) . . . . .   | 499   |
| § 5.º Principios y Derecho anterior al Código civil acerca de las doctrinas comunes á las servidumbres.—23. Elementos personales (capacidad de las personas para constituir las servidumbres).—24. Elementos reales (aptitud en las cosas).—25. Elementos formales (a. modos de constituirse; b. modos de extinguirse, inscripción y cancelación en el Registro de la Propiedad).—26. Efectividad del derecho real de servidumbre (acción confesoria é interdictos) . . . . .   | 509   |
| § 6.º Jurisprudencia anterior al Código civil.—27. Servidumbre.—28. Usufructo.—29. Habitación.—30. Servidumbres urbanas.—31. Medianería.—32. Servidumbres de aguas.—33. Elementos reales.—34 y 35. Elementos formales (modos de constituirse y extinguirse)—36. Efectividad del derecho de servidumbre (acción confesoria) . . . . .  | 513   |
| Art. II. CÓDIGO CIVIL . . . . .   | 522   |
| § 1.º Texto.—37. Concepto, clases y caracteres del derecho de servidumbre. A. SERVIDUMBRES PERSONALES.—1.ª <i>Usufructo</i> .—38. a. Del usufructo en general.—39. <i>Contenido del usufructo</i> : b. De los derechos del usufructuario.—40. <i>Contenido del usufructo</i> : c. De las obligaciones del usufructuario.—41. d. De los modos de extinguirse el usufructo.—42. 2.ª y 3.ª <i>Uso y habitación</i> .—SERVIDUMBRES REALES.—43. Reglas relativas á las servidumbres reales en general.—44. Enumeración de las especies de servidumbres reales reglamentadas por el Código y leyes posteriores: I. <i>Servidumbres legales</i> .—45. a. Reglas relativas á las servidumbres legales en general.—46. b. Enumeración de las especies de servidumbres reales que, con la consideración de legales, reglamenta el Código: 1.º Para el uso de las aguas. 2.º De paso. 3.º De medianería. 4.º De luces y de vistas. 5.º Del desagüe de los edificios. 6.º Para el servicio del Estado. 7.º De cloaca, fumis, etc. 8.º De plantaciones. 9.º De paso de corriente eléctrica.—II. <i>Servidumbres voluntarias</i> .—47. Reglas comunes á las servidumbres voluntarias.—48. Reglas especiales sobre las servidumbres de comunidad de pastos, leñas y otros aprovechamientos de los montes de propiedad particular.—49. Modos de constituirse las servidumbres reales.—50. Modos de extinguirse las servidumbres reales. . . . . | 522   |
| § 2.º Jurisprudencia según el Código civil.—51. Servidumbres personales.—Usufructo.—52. Servidumbres aparentes.—53. Servidumbre de medianería.—54. Servidumbre de luces y de vistas.—55. Servidumbres de paso.—56. Ser-   |       |

|   | Págs. |
|---|-------|
| vidumbres de pastos.—57. Servidumbre de aguas.—58. Acción negatoria de servidumbre.—59. Elementos formales: modos de constituirse las servidumbres.—60. Extinción de las servidumbres. . . . .  | 541   |
| § 3.º Explicación.—61. Concepto, clases y caracteres del derecho de servidumbre.—A. SERVIDUMBRES PERSONALES.—1.ª <i>Usufructo</i> .—62. a. Del usufructo en general.—63. <i>Contenido del usufructo</i> : b. De los derechos del usufructuario. <i>Primer grupo</i> . Reglas relativas al derecho de percepción de frutos. <i>Segundo grupo</i> . Usufructo constituido sobre el derecho á percibir una renta ó pensión periódica. <i>Tercer grupo</i> . Usufructo en las minas, y derechos del usufructuario en órden á la denuncia y concesión de las que puedan existir en los predios usufructuados. <i>Cuarto grupo</i> . Extensión del usufructo, accesiones, servidumbres, etc. <i>Quinto grupo</i> . Formas del aprovechamiento del usufructo; novedad de su posible enajenación por el usufructuario. <i>Sexto grupo</i> . Usufructo en cosas que se deterioran ó que se consumen por el uso. <i>Séptimo grupo</i> . Usufructo en plantaciones. <i>Octavo grupo</i> . Usufructo en montes. <i>Noveno grupo</i> . Usufructo de acciones reales. <i>Décimo grupo</i> . Mejoras y desperfectos. <i>Undécimo grupo</i> . Derechos y limitaciones nacidos del usufructo respecto del propietario. <i>Duodécimo grupo</i> . Usufructo de cosas poseídas en común, y después divididas. <i>Décimotercero grupo</i> . Reclamación de créditos por el usufructuario.—64. <i>Contenido del usufructo</i> : c. De las obligaciones del usufructuario. 1.º Obligaciones al empezar el usufructo (inventario y fianza): casos de excepción. Reglas especiales respecto del inventario y de la fianza. 2.º Obligaciones del usufructuario durante el usufructo: su sistematización y reglas. <i>Primer grupo</i> . Obligaciones relativas á la conservación de la cosa usufructuada, ya en razón de culpa, ya en razón de reparaciones ordinarias. <i>Segundo grupo</i> . Idem respecto al pago de contribuciones y cargas sobre los frutos. <i>Tercer grupo</i> . Idem respecto al pago de deudas del propietario en el usufructo constituido sobre la totalidad de un patrimonio. <i>Cuarto grupo</i> . Idem del usufructuario respecto á responsabilidades nacidas de diversos supuestos (usufructo de una finca hipotecada, usufructo universal, pago de legados, renta vitalicia, pensión de alimentos, pago de deudas hereditarias en general, gastos y costas de pleitos sobre el usufructo, etc.). 3.º Obligaciones del usufructuario al terminarse el usufructo.—65. <i>Contenido del usufructo</i> : d. De las obligaciones del nudo propietario en el usufructo.—66. <i>Contenido del usufructo</i> : e. Derechos del propietario en el usufructo.—67. De los modos de extinguirse el usufructo.—68. 2.ª y 3.ª <i>Uso y habitación</i> : sus conceptos y reglas. B. SERVIDUMBRES REALES.—69. Reglas relativas á las servidumbres reales, en general. C. ENUMERACIÓN DE LAS ESPECIES DE SERVIDUMBRES REALES REGLAMENTADAS POR EL CÓDIGO Y LEYES POSTERIORES. I. <i>Servidumbres legales</i> .—70. a. Reglas relativas á las servidumbres legales en general.—71. b. Enumeración de las especies de servidumbres que, con la consideración de legales, reglamenta el Código: 1.º Para el uso de las aguas; su concepto, especies y reglas. 2.º De paso; su concepto, especies y reglas. 3.º De medianería; su concepto, especies y reglas. 4.º De luces y de vistas; verdadero contenido de los preceptos del Código en este punto, que no corresponden á su epígrafe: sus reglas. 5.º Del desagüe de los edificios; su concepto y reglas. 6.º Para el servicio del Estado; reproducción del Derecho anterior al Código. 7.º De cloaca, fumis, etc.; su enumeración y principios que las rigen, según los reglamentos, y otras disposiciones de los Códigos civil y penal. 8.º Plantaciones; principios que las rigen, según las Ordenanzas, costumbre del lugar; y en su defecto, disposiciones del Código. 9.º De paso de corriente eléctrica. II. <i>Servidumbres voluntarias</i> .—72. Reglas comunes á las servidumbres voluntarias; su origen descansa en los principios de propiedad y libertad del dueño del predio sirviente; quiénes pueden constituir las servidumbres de esta clase y límites generales y especiales de su constitución; régimen jurídico por el que se gobierna el contenido |       |

de la relación jurídica de servidumbres de este *origen voluntario*, y modo especial de su extinción.—73. Servidumbres de *comunidad de pastos*; sus reglas.—74. De aprovechamientos de leñas y de otros productos de los montes de propiedad particular.—75. Modos de *constituirse* las servidumbres (la ley, la prescripción, el título, la escritura de reconocimiento ó la sentencia firme, como medios supletorios del mismo, y el signo aparente).—Distinción hecha en el Código entre las servidumbres continuas y aparentes, de un lado, y las continuas no aparentes y las discontinuas, sean ó no aparentes, de otro, para la aplicación respectiva de aquellos modos de constituir las, según su clase.—76. Modos de *extinguirse* las servidumbres reales (consolidación, prescripción extintiva por el no uso durante veinte años aplicable á toda clase de servidumbres, ya sean continuas, ya discontinuas, aunque entendiéndose realizadas en distinta forma; cambios en el estado de los predios que hagan imposible el uso de la servidumbre y su reaparición cuando no ha pasado el tiempo necesario para la prescripción extintiva; cumplimiento del plazo ó de la condición resolutoria; renuncia del dueño del predio dominante; la expropiación forzosa por causa de utilidad pública y las ocupaciones temporales).—77. Doctrina de aplicación *común* á la prescripción adquisitiva y á la extintiva en las servidumbres; prescripción de la *forma* de prestar la servidumbre; prescripción de servidumbres en cosas poseídas en *común*. . . . . 546

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . . 657

§ 1.º *Criterio de transición*.—78. Reglas de Derecho. . . . . 657

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común*.—79. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . . 662

CAPÍTULO XVIII.—**Derechos reales limitativos del dominio.** (Continuación).—**B. Derecho real de censo.** . . . . . 665

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL. . . . . 667

§ 1.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de censo, en general*.—1. Razón de plan.—2. Etimología y acepciones de la palabra *censo*.—3. Definición del censo, como *derecho real*.—4. Sus especies.—5. Crítica económica y jurídica de esta institución.—6. Fuentes de esta doctrina en la legislación común de Castilla anterior al Código civil. . . . . 667

§ 2.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del censo enfiteutico*.—7. Su concepto.—8. Su origen.—9. Crítica.—10. Contenido del derecho real de censo. a. Derecho del censalista (dominio directo, canon, laudemio, comiso, tanteo, retracto; ¿son iguales ó diferentes derechos el de tanteo y el de retracto?; paralelo entre ambos; derechos pactados). b. Derechos del censatario (dominio útil; libre disposición sin perjuicio de los derechos del censalista de gravar la finca; abono de mejoras; tanteo, retracto; derechos pactados; redención). c. Obligaciones del censalista y del censatario (las recíprocas de sus derechos).—11. Elementos personales del censo enfiteutico (capacidad de las personas).—12. Elementos reales (aptitud en las cosas).—13. Elementos formales (modos de constituirse y de extinguirse el censo enfiteutico; ¿se estableció como indispensable la escritura pública, lo mismo para la prueba que para la constitución de este censo?)—14. Efectividad del derecho de censo enfiteutico (acciones que produce á favor del censalista y del censatario). . . . . 670

§ 3.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho de censo reservativo*.—15. Su definición.—16. Razón de su nombre.—17. Su antigüedad.—18. Crítica.—19. Diferencias y analogías con el censo enfiteutico.—20. Su contenido (derechos y obligaciones del censalista y del censatario; verdadera inteligencia de la ley 68 de Toro sobre su aplicación y eficacia del pacto de comiso).—21. Elementos personales, reales y formales del censo reservativo.—22. Su efectividad (acciones que produce). . . . . 680

§ 4.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho*

*de censo consignativo*.—23. Su definición.—24. Sus precedentes.—25. Crítica.—26. Diferencias y analogías con otras relaciones jurídicas.—27. Contenido (derechos y obligaciones del censalista y del censatario).—28. Elementos personales (capacidad de las personas).—29. Elementos reales (aptitud en las cosas; ¿En qué ha de consistir el capital, en qué la pensión y sus límites?; cualidades de la cosa).—30. Elementos formales (de constitución y extinción).—31. Efectividad del derecho real de censo consignativo (acciones que produce á favor del censalista y del censatario). . . . . 684

§ 5.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca de las doctrinas comunes á todos los censos*.—32. Cuáles son estas doctrinas comunes.—33. Tasa de las pensiones censales.—34. Cobro de las pensiones censales.—35. Reducción y ampliación de las pensiones censales.—36. Subrogación y reconocimiento de los censos.—37. Mejoras hechas en la finca acensuada.—38. División de la cosa acensuada.—39. Reducción de los censos.—40. Prescripción de los censos.—41. Regla para determinar la clase de censo. . . . . 687

§ 6.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del censo vitalicio y del derecho de superficie*.—42. Censo vitalicio (su concepto y reglas).—43. Derecho de superficie (su concepto y reglas). . . . . 697

§ 7.º *Jurisprudencia*.—44. Derecho real de censo.—45. Contenido del derecho real de censo.—46. Derecho de laudemio.—47. Derecho de comiso.—48. Derecho de tanteo.—49. Elementos formales del censo enfiteutico.—50. Doctrinas comunes á todos los censos. a. Reconocimiento del censo. b. División. c. Redención. d. Prescripción. e. Liberación. . . . . 699

Art. II. CÓDIGO CIVIL . . . . . 707

§ 1.º *Texto*.—51. Concepto y especies del derecho real de censo. A. *Disposiciones ESPECIALES respecto de cada clase de censo en particular*.—52. Contenido del censo *enfiteutico*. a. Derechos del censalista: 1.º Canon ó pensión. 2.º Laudemio. 3.º Reconocimiento. 4.º Comiso. b. Derechos del enfiteuta: 1.º A los productos de la finca y de sus accesiones, tesoros y minas. 2.º De disposición relativamente libre. 3.º De saneamiento. c. Derechos *comunes* al censalista y al enfiteuta ó censatario: 1.º y 2.º De tanteo y de retracto.—53. Elementos reales y formales del censo enfiteutico.—54. Extinción y modificación del censo enfiteutico por expropiación total ó parcial de la finca acensuada.—55. Redención del censo enfiteutico.—56. Foros y otros contratos análogos al de enfiteusis.—57. Censo á primeras cepas.—58. Censo *consignativo*. 1.º Pensión. 2.º Redención.—59. Censo *reservativo*. 1.º Pensión. 2.º Elementos formales. 3.º Redención. B. *Disposiciones COMUNES á todos los censos*.—60. Diversas materias á que se refieren. 1.º Pensión ó canon. 2.º Reducción de pensiones. 3.º Obligaciones comunes á todos los censatarios. 4.º Extinción del censo. a. Por perderse ó inutilizarse totalmente la finca acensuada; reglas especiales sobre seguros de la misma. b. Por expropiación total ó parcial. c. Por prescripción. 5.º División entre varios de fincas gravadas con censos. 6.º Redención. 7.º Efectividad del derecho real de censo.—61. *Criterio especial de transición*. 1.º Respecto del laudemio. 2.º Respecto de la redención. 3.º Respecto de los foros y otros contratos análogos de enfiteusis. . . . . 707

§ 2.º *Jurisprudencia según el Código civil*.—62. Pago de pensiones: comiso; retracto.—63. Redención.—64. *Criterio de transición*. . . . . 717

§ 3.º *Explicación*.—65. Concepto y especies del derecho real de censo. A. *Disposiciones ESPECIALES respecto de cada clase de censo en particular*.—66. Contenido del censo *enfiteutico*. a. Derechos del censalista: 1.º Canon ó pensión. 2.º Laudemio. 3.º Reconocimiento. 4.º Comiso. b. Derechos del enfiteuta: 1.º A los productos de la finca y sus accesiones, tesoros y minas. 2.º De disposición relativamente libre. 3.º De saneamiento. c. Derechos *comunes* al censalista y al enfiteuta ó censatario: 1.º y 2.º De tanteo y retracto.

—67. Elementos reales y formales del censo enfiteutico.—68. Extinción y modificación del censo enfiteutico por expropiación total ó parcial de la finca acensuada.—69. Redención del censo enfiteutico.—70. Foros y otros gravámenes análogos al de enfiteusis.—71. Censo á primeras cepas.—72. Censo *consignativo*: 1.º Pensión. 2.º Redención.—73. Censo *reservativo*: 1.º Pensión. 2.º Elementos formales. 3.º Redención. B. *Disposiciones COMUNES á todos los censos*.—74. Diversas materias á que se refieren: 1.º Pensión ó canon. 2.º Reducción de pensiones. 3.º Obligaciones comunes á todos los censatarios. 4.º Extinción del censo: a. Por perderse ó inutilizarse totalmente la finca acensuada; regla especial sobre seguros de la misma. b. Por expropiación total ó parcial. c. Por prescripción. 5.º División entre varios de fincas gravadas con censos. 6.º Redención. . . . . 718

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . . 752

§ 1.º *Criterio de transición*.—75. Reglas de Derecho. . . . . 752

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común*.—76. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . . 757

CAPÍTULO XIX.—**Derechos reales limitativos del dominio.** (Continuación.) C. **Derecho real de prenda.** . . . . . 758

Art. I. DERECHO ANTERIOR AL CÓDIGO CIVIL. . . . . 758

§ 1.º *Principios, precedentes y Derecho anterior al Código civil acerca del derecho real de PRENDA*.—1. Los derechos reales de prenda é hipoteca.—2. Sus acepciones.—3. Razón de plan.—4. Concepto racional común y diferencial de los derechos de prenda y de hipoteca.—5. Concepto histórico-legal de los derechos de prenda é hipoteca.—6. Precedentes (pueblo judío, Grecia, Roma).—7. Desarrollo histórico legal patrio antes del Código civil, respecto de estos derechos de garantía (Códigos de la monarquía Visigoda, Fueros Municipales, Fuero viejo, Fuero real, Partidas, Leyes del Estilo y de Toro, Peticiones de Cortes, Ley Hipotecaria y su Reglamento). . . . . 758

§ 2.º *Doctrina vigente sobre el derecho real de prenda, ANTES del Código civil*.—8. Fuentes legales.—9. Concepto legal del derecho real de prenda.—10. Contenido del derecho real de prenda (reglas de Derecho).—11. Elementos personales.—12. Elementos reales.—13. Elementos formales (de constitución y de extinción).—14. Efectividad del derecho real de prenda (acciones relativas á la prenda como *contrato* y como *derecho real*). . . . . 770

§ 3.º *Jurisprudencia*.—15. Derecho real de prenda. . . . . 775

Art. II. CÓDIGO CIVIL. . . . . 777

§ 1.º *Texto*.—16. Derecho real de prenda. . . . . 777

§ 2.º *Explicación*.—17. *Derecho real de prenda*. Indicaciones relacionadas con lo dicho en otro lugar. A. En cuanto á las disposiciones *comunes* á la prenda y á la hipoteca. B. En cuanto á las *especiales* de la prenda. . . . . 777

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . . 779

§ 1.º *Criterio de transición*.—18. Reglas de Derecho. . . . . 779

§ 2.º *Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común*.—19. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . . 779

CAPÍTULO XX.—**Derechos reales limitativos del dominio.** (Continuación.) —D. **Derecho real de hipoteca.** . . . . . 780

Art. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.—PRINCIPIOS, PRECEDENTES Y DOCTRINA LEGAL ACERCA DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA. . . . . 780

§ 1.º *Legislación hipotecaria moderna, sus fuentes y plan de explicación*.—1. Inicial.—2. *Fuentes*. A. Historia externa (ley Hipotecaria, Reglamento y sus reformas; Sentencias del Tribunal Supremo de Justicia, y Resoluciones de la Dirección general, aunque estas últimas de menor alcance, como fuentes de origen de la regla jurídica hipotecaria; Exposición de motivos que precede á la primitiva ley de 1861, á su general reforma de 1869, y á algunas de las parciales; y discusiones parlamentarias, como fuentes de conocimiento).—3. *Fuen-*

tes. B. Historia interna (contenido y nombre de la ley Hipotecaria).—4. Razón de plan para la exposición de la doctrina hipotecaria. . . . . 781

§ 2.º *Concepto legal del derecho real de hipoteca*.—5. Su definición.—6. Diverso sentido hipotecario.—7. Principios fundamentales de la hipoteca. . . . . 793

§ 3.º *Sistemas hipotecarios*.—8. Razón de plan.—9. Su enumeración. . . . . 795

§ 4.º *Doctrina legal*. A. *De la hipoteca en general*.—10. Caracteres de la hipoteca. a. Adherencia.—11. Idem. b. Indivisibilidad.—12. Idem. c. Determinación.—13. Contenido de la hipoteca (extensión de la hipoteca; deterioro de la finca hipotecada; extensión del derecho asegurado con hipoteca).—14. Elementos personales (capacidad de las personas para constituir el derecho de hipoteca).—15. Elementos reales (cosas que pueden ser hipotecadas; cosas que pueden hipotecarse con ciertas restricciones; cosas que no pueden hipotecarse; hipotecas sobre cosas sujetas á condiciones resolutorias pendientes).—16. Elementos formales (de constitución y de extinción del derecho real de hipoteca).—17. Efectividad del derecho real de hipoteca (acción hipotecaria; modo de hacer efectivo el crédito asegurado con hipoteca; prescripción de la acción hipotecaria).—18. Clasificación de las hipotecas (especies de hipotecas antiguas y subsistentes). . . . . 797

§ 5.º *Doctrina legal*. B. *De las hipotecas voluntarias*.—19. Razón de plan.—20. Concepto legal de las hipotecas voluntarias.—21. Su contenido (efectos generales, cesión ó enajenación del crédito hipotecario; efectos especiales).—22. Elementos personales (capacidad de las personas para constituir hipotecas voluntarias; poder para hipotecar).—23. Elementos reales (aptitud de las cosas; referencias á la doctrina general hipotecaria).—24. Elementos formales (reglas especiales de constitución y extinción de las hipotecas voluntarias).—25. Tránsito del antiguo al nuevo sistema hipotecario, en cuanto á la división y reducción de censos é hipotecas voluntarias (reglas de Derecho). . . . . 822

§ 6.º *Doctrina legal*. C. *De las hipotecas legales*.—26. Razón de plan.—27. Su concepto.—28. Sus especies (casos de hipoteca legal).—29. Su contenido (reglas de Derecho).—30. Elementos personales (capacidad de las personas para constituir hipotecas legales).—31. Elementos reales (referencia á la doctrina de la hipoteca en general).—32. Elementos formales de constitución y extinción de las hipotecas legales.—33. Tránsito del antiguo al nuevo sistema hipotecario, en cuanto á las hipotecas legales preexistentes (reglas de Derecho).—34. Derecho de liberación (concepto y reglas de Derecho).—35. Juicio de liberación: períodos de *instrucción, resolución y ejecución* (reglas de Derecho). . . . . 828

§ 7.º *Jurisprudencia anterior al Código civil*.—36. Ley Hipotecaria.—37. Derecho real de hipoteca.—38. Extensión del derecho asegurado con hipoteca.—39. Adherencia é indivisibilidad de la hipoteca.—40. Cesión del crédito hipotecario.—41. Efectividad del derecho real de hipoteca.—42. Hipotecas generales y táticas; hipotecas antiguas.—43. Hipotecas voluntarias.—44. División y reducción de censos é hipotecas voluntarias.—45. Hipotecas legales.—46. Cosas hipotecables.—47. Extinción de la hipoteca. . . . . 851

Art. II. CÓDIGO CIVIL. . . . . 859

§ 1.º *Texto*.—48. Derecho real de hipoteca. . . . . 859

§ 2.º *Jurisprudencia según el Código civil*.—49. Hipoteca en general.—50. Caracteres de la hipoteca.—51. Elementos reales.—52. Hipotecas voluntarias.—53. Efectividad del crédito asegurado con hipoteca.—54. Cesión del crédito hipotecario.—55. Cancelación de hipotecas.—56. Anotaciones preventivas. . . . . 860

§ 3.º *Explicación*.—57. Derecho real de hipoteca. Indicaciones relacionadas con lo dicho en otro lugar. . . . . 866

Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . . 871

§ 1.º *Criterio de transición*.—58. Reglas de Derecho. . . . . 871

|  | Págs. |
|--|-------|
| § 2.º <i>Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.</i> —59. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . .   | 871   |
| SECCIÓN OCTAVA.  |       |
| DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.   |       |
| CAPÍTULO XXI.— <i>Del Registro de la propiedad inmueble.</i> . . . . .   | 872   |
| Art. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL.—PRINCIPIOS, PRECEDENTES Y DOCTRINA LEGAL ACERCA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. . . . .   | 873   |
| § 1.º <i>Del Registro de la propiedad inmueble, en general, en España.</i> —1. Razón de plan.—2. Precedentes. . . . .  | 873   |
| § 2.º <i>Indicación de algunos sistemas adoptados en el extranjero para la organización del Registro de la propiedad inmueble.</i> —3. Sistema del Acta Torrens ( <i>Registration of title The Real Property Act.</i> ); su concepto y caracteres.—4. Práctica del sistema Torrens (modelos).—5. Principales observaciones de impugnación.—6. Precedentes y afinidades de este sistema con otros análogos, y tendencias iniciadas en diversos países.—7. Precedente parlamentario español. . . . .   | 876   |
| § 3.º <i>El Registro de la propiedad inmueble en España.</i> —8. Su concepto.—9. Puntos de residencia.—10. Registro en el que debe inscribirse la propiedad inmueble. . . . .  | 886   |
| § 4.º <i>De la inscripción en el Registro de la propiedad.</i> —11. Razón de plan.—12. Concepto de la inscripción.—13. Clases de la inscripción (definitivas y provisionales, extensas y concisas, voluntarias y forzosas).—14. ¿Es obligatoria la inscripción?—15. Elementos personales de la inscripción (personas que pueden solicitar la inscripción).—16. Elementos reales de la inscripción (actos sujetos á inscripción; naturaleza y requisitos de los documentos ó títulos que han de inscribirse).—17. Elementos formales de la inscripción (forma de la inscripción. a. ¿Es una mera transcripción? b. c. y d. Inscripciones extensas, concisas, nulas y especiales. e. Reglas para la numeración de fincas é inscripciones de todas clases. f. Asientos de presentación y reglas de Derecho, y sus efectos. g. Notas continuadas en los títulos presentados en el Registro. h. Pago del impuesto. i. Asientos en los nuevos libros que tengan precedentes en los antiguos. j. Inscripción de documentos antiguos. k. Idem de documentos privados).—18. Suspensión y denegación de la inscripción (competencia de los Registradores para calificar los títulos sujetos á Registro; recursos contra la negativa de los Registradores á inscribir; faltas de legalidad extrínseca de los títulos; faltas subsanables é insubsanables de los mismos).—19. Efectos de la inscripción: a. Efectos generales de la inscripción. b. Efectos especiales de la inscripción. (1.º Respecto de los actos ó contratos nulos con arreglo á las leyes. 2.º Respecto de las acciones rescisorias y resolutorias.) c. Efectos de las inscripciones antiguas. d. Efectos de las inscripciones en los nuevos libros de obligaciones contraídas y no inscritas antes del 1.º de Enero de 1833. . . . . | 888   |
| § 5.º <i>De las anotaciones preventivas.</i> —20. Su concepto.—21. Casos legales de anotación preventiva.—22. Forma de las anotaciones preventivas.—23. Nulidades de las anotaciones preventivas.—24. Efectos generales de las anotaciones preventivas.—25. Efectos especiales de las anotaciones preventivas. . . . .   | 935   |
| § 6.º <i>De la extinción y de la rectificación de las inscripciones y de las anotaciones preventivas.</i> —26. Extinción de las inscripciones y de las anotaciones preventivas. (a. Principio general. b. Cancelación, su concepto y clases; reglas especiales de cancelación en cuanto á las anotaciones preventivas. c. y d. For-  |       |

|  | Págs. |
|--|-------|
| ma y medio de cancelación. e. Cancelación de inscripciones extendidas en los libros antiguos. f. y g. Efectos y nulidad de la cancelación.)—27. De la rectificación de los asientos en el Registro (reglas de Derecho; errores materiales y de concepto). . . . .  | 949   |
| § 7.º <i>Medios supletorios de crear titulación á las fincas que carecen de ella.</i> —28. Informaciones posesorias (reglas de Derecho).—29. Informaciones de dominio (reglas de Derecho).—30. Reglas comunes á las informaciones posesorias y de dominio. . . . .   | 964   |
| § 8.º <i>De los Registros de la Propiedad.</i> —31. Razón de plan.—32. Dirección é inspección de los Registros.—33. Modo de llevar los Registros (libros de Registro; días y horas hábiles para hacer los asientos; derechos concedidos á los interesados para evitar dilaciones, omisiones ó errores en las inscripciones que soliciten; documentos que deben conservarse en la oficina del Registro).—34. Publicidad de los Registros (exhibición y examen de los libros; certificaciones). . . . .  | 976   |
| § 9.º <i>De los Registradores de la propiedad.</i> —35. Razón de plan.—36. Nombriamiento y cualidades.—37. Deberes.—38. Responsabilidad (administrativa, civil y penal).—39. Honorarios. . . . .   | 991   |
| § 10.º <i>Jurisprudencia anterior y posterior al Código civil.</i> —40. Inscripción.—41. Suspensión y denegación de la inscripción.—42. Efectos generales de la inscripción.—43. Efectos especiales de la inscripción en cuanto á los actos y contratos nulos con arreglo á las leyes.—44. Efectos especiales de la inscripción en cuanto á las acciones rescisorias y resolutorias.—45. Tercero, según la ley hipotecaria.—46. Inscripción de obligaciones contraídas y no inscritas ó inscritas antes del 1.º de Enero de 1863.—47. Casos legales de anotación preventiva.—48. Efectos generales de las anotaciones preventivas.—49. Efectos especiales de las anotaciones preventivas.—50. Informaciones posesorias y de dominio.—51. Publicidad de los Registros.—52. Rectificación de los asientos del Registro.—53. Cancelación de los asientos del Registro.—54. Nulidad de las inscripciones.—55. Responsabilidad del Registrador. . . . . | 997   |
| Art. II. CÓDIGO CIVIL. . . . .   | 1021  |
| § 1.º <i>Texto.</i> —56. Del Registro de la propiedad inmueble. . . . .  | 1021  |
| § 2.º <i>Explicación.</i> —57. Del Registro de la propiedad inmueble. . . . .  | 1022  |
| Art. III. RÉGIMEN VIGENTE. . . . .   | 1023  |
| § 1.º <i>Criterio de transición.</i> —58. Reglas de Derecho. . . . .   | 1023  |
| § 2.º <i>Resumen de fuentes legales del nuevo Derecho civil común.</i> —59. Enumeración de las aplicables á las materias de este Capítulo. . . . .   | 1023  |

## APÉNDICE Á LA PARTE ESPECIAL.

## LIBRO PRIMERO.—DERECHOS REALES.

## DERECHO DE LA PROPIEDAD Y DE SUS MODIFICACIONES.

(ESPECIALIDADES DE LA LEGISLACIÓN FORAL.)

## SECCIÓN ÚNICA.

|   |      |
|---|------|
| CAPÍTULO XXII.— <i>Del dominio y de los derechos reales similares, según las legislaciones forales.</i> . . . . . | 1026 |
| Art. I. DERECHO ANTERIOR Y POSTERIOR AL CÓDIGO CIVIL. . . . .   | 1026 |
| § 1.º <i>Del dominio y del condominio, según las legislaciones forales.</i> —1. Razón de                          |      |