

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I.	Caracterización general de los Derechos reales	9
-------------	--	---

SECCIÓN 1.^a LA POSESIÓN

CAPÍTULO II.	La posesión	27
--------------	-------------------	----

SECCIÓN 2.^a LA PROPIEDAD

CAPÍTULO III.	El dominio.....	71
CAPÍTULO IV.	Las limitaciones del dominio y relaciones de vecindad	79
CAPÍTULO V.	Acciones que protegen el dominio	97
CAPÍTULO VI.	Los modos de adquirir el dominio	111
CAPÍTULO VII.	Modos de adquirir (continuación)	131
CAPÍTULO VIII.	Modos de adquirir (continuación). La accesión	145
CAPÍTULO IX.	Modos de adquirir (continuación). La usucapión	167
CAPÍTULO X.	Comunidad de bienes.....	191
CAPÍTULO XI.	La copropiedad o condominio.....	221
CAPÍTULO XII.	Propiedades especiales.....	239

SECCIÓN 3.^a DERECHOS REALES DE GOCE. USUFRUCTO. SERVIDUMBRES. CENSOS Y DERECHOS ANÁLOGOS

CAPÍTULO XIII.	El Derecho real de usufructo	263
----------------	------------------------------------	-----

CAPÍTULO XIV.	La multipropiedad y la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de uso Turístico y Normas Tributarias	299
CAPÍTULO XV.	Las servidumbres.....	305
CAPÍTULO XVI.	Servidumbres legales y voluntarias	337
CAPÍTULO XVII.	El Derecho real de censo	379
	§ 1 Censos consignativo y reservativo	388
	§ 2 Los censos en las regiones forales	390
CAPÍTULO XVIII.	El censo enfiteutico	395
CAPÍTULO XIX.	La enfiteusis en Cataluña	403
CAPÍTULO XX.	Derecho real de superficie	411

SECCIÓN 4.ª

DERECHOS REALES DE GARANTÍA HIPOTECA. PRENDA. ANTICRESIS

CAPÍTULO XXI.	Los derechos reales de garantía. Hipoteca	425
CAPÍTULO XXII.	Los derechos de garantía mobiliarios.....	445
	§ 1 Derecho real de prenda	446
CAPÍTULO XXIII.	Los derechos de garantía mobiliarios. La anticresis.....	455
	§ 2 Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento	455
	§ 3 El pacto de reserva de dominio en su consideración de Derecho real de prenda	462
	§ 4 Derecho real de anticresis	464

SECCIÓN 5.ª

CAPÍTULO XXIV.	Derechos reales de adquisición o de preferencia	475
<i>Índice sistemático.....</i>		513

Sumario.....	5
--------------	---

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. Caracterización general de los Derechos reales.....	9
I. Las transformaciones económico-sociales y el Derecho de cosas	9
II. Principios inspiradores de esta disciplina	13
III. Elementos constitutivos del Derecho real. Teorías. Diferencias de los Derechos de obligación	14
IV. Tendencias modernas de los Derechos sobre las cosas. Derecho compa- rado	17
V. Derechos reales admitidos en nuestra legislación y práctica. Figuras jurí- dico-reales de contornos indecisos	19
VI. Número cerrado o número abierto de Derechos reales	22

SECCIÓN 1.^a LA POSESIÓN

CAPÍTULO II. La posesión	27
I. Concepto y naturaleza jurídica de la posesión	27
II. Fundamento de la posesión y perspectivas modernas	29
III. Especies de posesión	31
A) <i>Posesión natural y posesión civil</i>	31
B) <i>Posesión personal y posesión por otro</i>	33
C) <i>Posesión a título de dueño y a título distinto al de dueño</i>	35
D) <i>Posesión de buena fe y posesión de mala fe</i>	36
E) <i>Posesión material y posesión inmaterial</i>	38
IV. Posesión civilísima	39

V. Supuestos de concurrencia de posesiones sobre una misma cosa	43
VI. Posesión de derechos o cuasiposesión	44
VII. Adquisición y pérdida de la posesión	45
A) <i>La adquisición de la posesión</i>	45
a) <i>Aspecto subjetivo</i>	45
b) <i>Aspecto objetivo</i>	47
B) <i>Modos de perder la posesión</i>	49
C) <i>Continuación y recuperación de la posesión</i>	51
VIII. Efectos de la posesión. Posesión de buena fe y de mala fe	52
IX. Efectos especiales de la posesión de bienes muebles	57
X. Efectos especiales de la posesión de bienes inmuebles	64
XI. Protección de la posesión	65

SECCIÓN 2.^a LA PROPIEDAD

CAPÍTULO III. El dominio	71
I. Concepto legal y tendencias actuales	71
II. Caracteres del dominio	74
III. Facultades del dominio	75
CAPÍTULO IV. Las limitaciones del dominio y relaciones de vecindad	79
I. Limitaciones del dominio	79
A) <i>Falta de un interés protegible del propietario</i>	79
B) <i>Limitaciones del dominio en virtud de un interés ajeno preferente</i>	80
a) <i>El estado de necesidad en Derecho Civil</i>	80
b) <i>Elementos constitutivos del estado de necesidad</i>	81
c) <i>Efectos del estado de necesidad</i>	82
d) <i>Prescripción</i>	82
II. El Derecho de vecindad	83
III. Limitaciones del dominio por interés público o utilidad social	88
A) <i>Limitaciones del dominio sobre bienes inmuebles derivadas de disposiciones de Derecho público</i>	88
a) <i>Limitaciones procedentes del tráfico de vehículos o de naves</i>	88
b) <i>Limitaciones en interés de la agricultura</i>	89
c) <i>Limitaciones sobre urbanismo y edificación</i>	90
d) <i>Limitaciones derivadas de la ordenación de minas y montes</i>	91
B) <i>La expropiación forzosa</i>	91
IV. Prohibiciones de disponer	92

CAPÍTULO V. Acciones que protegen el dominio	97
I. Acciones que protegen el dominio	97
II. Acción reivindicatoria	97
A) Concepto	97
B) Requisitos generales de la acción reivindicatoria y su prueba	98
C) Prueba del título de dominio del demandante	99
D) Identificación de la cosa a reivindicar	101
E) Legitimación pasiva	102
III. Acción declarativa de dominio	103
IV. Tercería de dominio	105
V. Acción de deslinde	106
 CAPÍTULO VI. Los modos de adquirir el dominio	 111
I. Formas de adquisición	111
II. Sistemas seguidos en la legislación comparada	113
A) Sistema romanista	113
B) Sistema consensualista	114
C) Sistema del negocio traslativo abstracto	114
III. Código Civil español	115
IV. Limitaciones al predominio de la teoría del título y el modo	117
V. La ocupación como modo de adquirir el dominio	118
A) <i>Ámbito actual y Derecho comparado</i>	118
B) <i>Código Civil español. Artículo 610. Ocupación de bienes inmuebles</i>	119
C) <i>Cosas perdidas</i>	121
D) <i>Ocupación de semovientes</i>	122
a) <i>Caza</i>	122
1. <i>Ámbito de la ley</i>	122
2. <i>Sujetos del derecho de ocupación de la caza</i>	122
3. <i>Animales objeto de caza</i>	123
4. <i>Licencia de caza</i>	123
5. <i>Régimen de caza en la propiedad inmueble</i>	123
6. <i>El alcance del derecho de ocupación de la caza y la responsabilidad civil</i>	124
7. <i>Responsabilidad por daños</i>	125
b) <i>Pesca</i>	126
c) <i>Animales amansados escapados</i>	127
E) <i>Tesoro oculto</i>	128
F) <i>Objetos marítimos</i>	129
 CAPÍTULO VII. Modos de adquirir (continuación)	 131
I. La tradición	131

II. Naturaleza jurídica y sistemas	132
III. Elementos de la tradición	135
IV. Las formas de la tradición	135
A) Tradición real.....	136
B) Tradición instrumental	136
C) Tradición simbólica «brevi manu»	138
D) Tradición simbólica por «constitutum possessorium»	138
E) Tradición simbólica por medio de signos representativos de la cosa.....	138
F) Cuasi tradición.....	139
V. La tradición y el Registro de la propiedad.....	139
VI. La tradición en los contratos traslativos a favor de extranjeros	140
VII. La tradición en el Derecho foral.....	142
 CAPÍTULO VIII. Modos de adquirir (continuación). La accesión	145
I. Concepto, naturaleza jurídica, clases.....	145
II. Frutos y productos de las cosas	147
III. Accesión continua	150
A) Accesión natural de bienes inmuebles.....	150
a) Aluvión.....	150
b) Avulsión.....	150
c) Mutación de cauce.....	151
d) Formación de islas.....	151
B) Accesión industrial o accesión de mueble a inmueble	152
a) Accesión en suelo propio con materiales ajenos.....	153
b) Accesión en suelo ajeno con materiales propios.....	153
1. Supuesto de accesión normal	154
2. Supuesto de la accesión invertida	156
c) Otros supuestos de accesión industrial	159
C) Accesión de mueble a mueble.....	160
a) Adjunción.....	161
b) Connixión o unión	162
c) Especificación.....	163
IV. La accesión en el Derecho foral.....	163
 CAPÍTULO IX. Modos de adquirir (continuación). La usucapión.....	167
I. Concepto e importancia actual.....	167
II. Fundamento y actuación procesal.....	168
III. Ámbito objetivo	169
IV. Sujetos. Renuncia a la usucapión	170
V. Elementos comunes a la usucapión ordinaria y a la extraordinaria	172

VI. Requisitos específicos de la usucapión ordinaria son la buena fe y el justo título (art. 1.940).....	180
A) Buena fe.....	180
B) Justo título.....	182
VII. La prescripción y el Registro de la propiedad inmueble.....	184
VIII. Efectos de la usucapión.....	188
IX. La usucapión en el Derecho foral.....	188
A) Cataluña.....	188
B) Navarra.....	189
CAPÍTULO X. Comunidad de bienes.....	191
I. Concepto y distinciones.....	191
A) Comunidad romana.....	191
B) Comunidad germánica. Diferencias con la romana.....	193
C) Fuentes legales.....	194
D) Tipos de comunidad no adaptables al condominio romano.....	195
E) Comunidad y sociedad.....	197
F) Diversidad de aprovechamientos sobre un mismo objeto.....	198
II. Propiedad horizontal o de casas por pisos o locales.....	199
A) Normativa vigente.....	199
a) Son obligaciones de cada propietario.....	202
b) Son obligaciones de la Comunidad.....	204
c) Inexigencia de mejoras o servicios.....	205
d) Facultades de la Junta de Propietarios.....	205
e) La celebración de las Juntas.....	206
f) Facultades de los órganos de la Comunidad.....	208
g) Responsabilidades de la Comunidad.....	208
h) Contribución de los propietarios a los gastos comunitarios y al fondo de reserva.....	209
i) Constitución del fondo de reserva.....	211
j) Órganos de gobierno de la Comunidad de propietarios.....	215
k) Extinción del régimen de propiedad horizontal.....	216
B) Los complejos inmobiliarios privados.....	217
III. La propiedad horizontal en la jurisprudencia.....	218
A) Naturaleza jurídica.....	218
a) Yuxtaposición de dos distintas clases de propiedad.....	218
b) Parte decisiva y parte accesoría.....	219
c) Normas de Derecho necesario.....	219
d) Diferencia del condominio ordinario.....	219
e) Materia de interpretación restrictiva.....	220
B) La autonomía de la voluntad en la propiedad horizontal.....	220

CAPÍTULO XI. La copropiedad o condominio.....	221
I. Naturaleza jurídica y objeto.....	221
II. Regulación del condominio en el Código Civil	222
A) <i>Respecto de la cosa común en su totalidad</i>	222
B) <i>Facultades sobre la cuota o parte privativa</i>	229
III. Extinción del condominio.....	231
A) <i>Causas de extinción</i>	231
B) <i>División de la cosa común</i>	231
IV. Efectos de la división de la cosa común	237
A) <i>Para los copropietarios</i>	237
B) <i>En cuanto a terceros</i>	238
 CAPÍTULO XII. Propiedades especiales.....	 239
I. Características actuales	239
II. Propiedad de las aguas	240
A) <i>Introducción</i>	240
B) <i>Aguas públicas y su aprovechamiento</i>	242
C) <i>Aguas de dominio privado</i>	243
III. Propiedad de las minas	245
A) <i>Introducción</i>	245
B) <i>Clasificación de los recursos</i>	247
a) <i>Recursos de la Sección A</i>	247
b) <i>Recursos de la Sección B</i>	248
c) <i>Recursos de la Sección C</i>	249
C) <i>La Ley de 5 de noviembre de 1980</i>	249
D) <i>La transmisibilidad en los derechos concedidos por la Ley de Minas</i>	250
IV. Propiedad intelectual	250
A) <i>Preliminares</i>	250
B) <i>Sujetos</i>	253
C) <i>Objeto</i>	254
D) <i>Contenido</i>	254
E) <i>Derechos de explotación</i>	255
F) <i>Duración de los derechos de explotación</i>	256
G) <i>Límites a los derechos de explotación</i>	256
H) <i>Transmisión de los derechos de explotación</i>	257
I) <i>Pase al dominio público</i>	258
J) <i>Protección Judicial de la Propiedad intelectual</i>	258
K) <i>El Registro de la Propiedad Intelectual</i>	259

SECCIÓN 3.ª
DERECHOS REALES DE GOCE. USUFRUCTO. SERVIDUMBRES.
CENSOS Y DERECHOS ANÁLOGOS

CAPÍTULO XIII. El Derecho real de usufructo	263
I. Concepto y perspectivas actuales	263
A) Concepto	263
B) Legislación comparada	264
C) Obligación del usufructuario de conservar la forma y sustancia	265
D) Diferencia con el arrendamiento y otras figuras jurídicas	266
II. Clases de usufructo	267
A) Variedad de usufructos	267
B) Por su forma de constitución	267
a) Usufructos legales	267
b) Usufructos constituidos por contrato	268
c) Usufructos constituidos por prescripción	269
C) Usufructo pluripersonal	269
D) Usufructo de derechos	270
a) De derechos reales	270
b) De derechos de crédito	271
E) Usufructo de disposición	273
III. Contenido del usufructo	275
A) Derechos del usufructuario	275
a) Percibo de frutos	275
b) Usufructo de predios en que existan minas	276
c) Mejoras	276
d) Defensa del Derecho de usufructo	277
e) Disposición sobre el usufructo	277
1. Enajenación del usufructo	278
2. Hipoteca del usufructo	279
3. Arrendamiento del derecho de usufructo	279
f) La figura romana del quasi usufructus	280
g) Usufructo de cosas deteriorables	281
h) Usufructos de vegetales	281
B) Otros supuestos especiales de usufructo	283
a) Usufructo de acciones para formular reclamaciones judiciales	283
b) Usufructo de cosa común	283
C) Derechos del nudo propietario	284
a) Derecho de disposición	284
b) Acción del nudo propietario para la restitución de la cosa al terminar el usufructo	284

c) Acciones para reclamar daños y perjuicios al usufructuario y para defender la cosa	284
d) Obras y mejoras por el propietario	285
D) Obligaciones del usufructuario.....	285
a) Conservar la forma y sustancia de la cosa	285
b) Obligaciones del usufructuario durante el usufructo	287
c) Por razón del objeto del usufructo.....	289
d) Al terminar el usufructo	290
E) Obligaciones del nudo propietario.....	291
IV. Extinción del usufructo	291
V. El uso y la habitación.....	295
VI. Usufructo, uso y habitación en el Derecho foral	296
A) Cataluña.....	296
B) Navarra.....	297
C) Baleares.....	298

CAPÍTULO XIV. La multipropiedad y la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de uso Turístico y Normas Tributarias	299
I. Introducción.....	299
A) Concepto	299
B) La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, y sus características	300
C) La adquisición por contrato del derecho de aprovechamiento por turno	301
D) Facultades de los titulares de derechos de aprovechamiento por turno	302
E) Incumplimiento de los servicios.....	303

CAPÍTULO XV. Las servidumbres.....	305
I. Concepto y naturaleza jurídica	305
II. Caracteres.....	306
A) Predialidad e inherencia	307
B) «Nemini res sua servit»	308
C) Inseparabilidad e inalienabilidad	308
D) Utilidad y posibilidad.....	309
E) Indivisibilidad	310
F) Permanencia.....	310
III. Clasificación de las servidumbres	311
A) Reales o prediales y personales.....	311
a) Servidumbres de pastos y análogos.....	314
b) Servidumbres personales innominadas.....	315
B) Continuas y discontinuas.....	315
C) Aparentes y no aparentes.....	316

D) Positivas y negativas	316
E) Voluntarias y legales	317
F) Otras clases de servidumbres	319
IV. Modos de adquirir las servidumbres	320
A) Adquisición por título	320
B) Adquisición por prescripción	322
C) Constitución de servidumbre por destino del propietario	324
V. Ejercicio de las servidumbres (contenido y modificación)	326
VI. Extinción de las servidumbres	329
VII. Protección del Derecho real de servidumbre	331
A) Acción confesoria y acción negatoria	331
B) Acción negatoria con efecto confesorio	333
C) La acción negatoria	333
D) Acciones interdictales	335
CAPÍTULO XVI. Servidumbres legales y voluntarias	337
I. Servidumbres legales de aguas	337
A) Fuentes legales	337
B) Servidumbre natural de aguas	337
C) Servidumbres en interés de la navegación y análogas	338
D) Servidumbres legales en interés de la agricultura o de la industria	338
a) Estribo de presa	338
b) Parada o partidor	339
c) Servidumbre de acueducto (« <i>acquae ductus</i> »)	339
1. Concepto y caracteres	339
2. Requisitos para su constitución	340
3. Efectos	341
d) Servidumbre de saca de agua y de abrevadero (« <i>aquae haustus</i> » y « <i>pe-</i> <i>coris ad aquam appulsus</i> »)	341
II. Servidumbre de paso	342
A) Concepto y naturaleza	342
B) Caracteres	342
C) Variedades	343
D) Legitimación activa y pasiva	344
E) Constitución	345
F) Contenido	345
G) Extinción	346
H) Servidumbre de paso de materiales por predio ajeno	347
I) Servidumbres de paso para ganados	348
III. Servidumbre de medianería	350
A) Concepto y naturaleza jurídica	350

B) Fuentes legales	351
C) Constitución de la medianería	352
D) Carácter forzoso o voluntario de la medianería	354
E) Adquisición por prescripción	355
F) Contenido. Derechos y obligaciones de los medianeros	355
IV. Servidumbre de luces y vistas	357
A) Naturaleza jurídica	357
B) Caracteres	358
C) Clases	358
D) Regulación legal. Normativa del Código Civil	359
V. Servidumbre de desagüe de los edificios	362
VI. Limitaciones del dominio por razón de distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones	363
VII. Servidumbres voluntarias	366
VIII. Comunidad y servidumbre de pastos	369
IX. Las servidumbres en el Derecho Civil especial de Aragón	370
X. Las servidumbres en el Derecho Foral navarro	373
XI. Las servidumbres en el Derecho Civil especial de Cataluña	374
A) Constitución de las servidumbres	374
B) Luces y vistas	375
C) Medianera de carga	375
D) Servidumbres forzosas	376
E) Extinción de las servidumbres	377
F) Protección del derecho de servidumbre	378
CAPÍTULO XVII. El Derecho real de censo	379
I. Sentido actual de estas cargas	379
A) Derecho germánico	380
B) El «ius distrahendi» de estos derechos	380
C) Deuda inmobiliaria	381
D) Derecho comparado	381
II. En el Código Civil español	382
A) Caracteres generales del Derecho de censo	382
B) Constitución	383
C) Transmisibilidad e indivisibilidad	385
D) Prescripción	385
E) Carácter redimible	386
F) Modos generales de extinción	387
§ 1 CENSOS CONSIGNATIVO Y RESERVATIVO	388
I. Censo consignativo	388
II. Censo reservativo	389

§ 2	LOS CENSOS EN LAS REGIONES FORALES	390
I.	Cataluña	390
II.	Baleares.....	392
III.	Navarra.....	393
CAPÍTULO XVIII.	El censo enfiteútico	395
I.	Concepto	395
II.	Constitución de la enfiteusis	396
III.	Contenido de la enfiteusis	397
A)	Derechos del dueño directo	397
a)	Cobrar el canon o pensión	397
b)	Cobrar el laudemio.....	397
c)	Exigir cada veintinueve años el renacimiento de su derecho	398
d)	Devolución o comiso de la finca.....	398
e)	Derecho de reversión.....	399
f)	Mejora del fundo	399
B)	Derechos del enfiteuta o dueño útil.....	400
a)	Productos de la finca.....	400
b)	Derecho de disposición por actos intervivos o «mortis causa»	400
c)	Redención del censo.....	401
C)	Los derechos de preferente adquisición en la enfiteusis.....	401
D)	Extinción de la enfiteusis	401
E)	Subenfiteusis	402
CAPÍTULO XIX.	La enfiteusis en Cataluña.....	403
I.	Fuentes legales y notas distintivas.....	403
II.	Constitución.....	403
A)	El contrato	403
B)	La usucapión.....	404
C)	La disposición por causa de muerte	404
III.	Contenido	404
A)	Derechos y obligaciones del censalista.....	404
a)	Percibir la pensión en la forma, tiempo y lugar convenidos	404
b)	Derechos de laudemio y «fadiga»	404
1.	El laudemio.....	405
2.	La «fadiga»	405
B)	Derechos y obligaciones del censatario	406
C)	Extinción del censo enfiteútico	407
IV.	Cesión del suelo para la plantación de viñedo	407
V.	El censo enfiteútico en Baleares.....	409

CAPÍTULO XX. Derecho real de superficie.....	411
I. Su aplicación en el ámbito del Derecho urbanístico	411
II. Derecho comparado	412
III. Código Civil español. Naturaleza jurídica	413
IV. Problemas de su actual regulación	416
A) <i>Temporalidad</i>	416
B) <i>Alcance objetivo</i>	416
C) <i>Inscripción constitutiva</i>	416
D) <i>Redención forzosa</i>	417
V. Cooperación a la edificación urbana.....	417
A) <i>Constitución</i>	419
B) <i>Transmisibilidad</i>	419
C) <i>Extinción</i>	419
VI. Derecho de superficie sobre plantaciones	420
VII. Derecho de elevación de plantas de un edificio o de construirlas bajo el suelo	420

SECCIÓN 4.ª

DERECHOS REALES DE GARANTÍA HIPOTECA. PRENDA. ANTICRESIS

CAPÍTULO XXI. Los derechos reales de garantía. Hipoteca.....	425
I. Aspectos del tráfico crediticio real	425
II. Supuestos de acreedores y modalidades de reembolso	427
III. Fundamento de los Derechos reales de garantía	429
IV. Cosa hipotecada y extensión del gravamen	432
V. Créditos garantizables con hipoteca.....	434
VI. Inscripción de la hipoteca	436
VII. Clases de hipotecas	437
A) <i>Hipotecas voluntarias</i>	437
B) <i>Hipoteca de seguridad</i>	438
C) <i>Hipoteca de máximo</i>	438
D) <i>Hipoteca solidaria</i>	439
E) <i>En garantía de rentas o prestaciones periódicas</i>	440
VIII. Efectos del Derecho real de hipoteca	440
IX. El «ius distrahendi» del acreedor hipotecario	442
X. Extinción de la hipoteca	444
CAPÍTULO XXII. Los derechos de garantía mobiliarios.....	445
§ 1 DERECHO REAL DE PRENDA.....	446
I. Concepto y formas de constitución	446

II. Contenido del Derecho de prenda	448
A) « <i>Ius retentionis</i> »	448
B) « <i>Ius praelationis</i> »	449
C) « <i>Ius distrahendi</i> »	449
D) Otros derechos del acreedor pignoraticio	450
a) Compensación anticrética	450
b) Ejercicio de acciones y reembolso de gastos	450
E) Obligaciones del acreedor prendario	450
F) Modos de extinción	451
III. Prenda legal	451
IV. Prenda irregular	452
V. Prenda sobre derechos	453
 CAPÍTULO XXIII. Los derechos de garantía mobiliarios. La anti- cresis	 455
§ 2 HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO	455
I. Sentido y antecedentes legales	455
II. Legislación vigente y sus principios inspiradores	455
III. Hipoteca mobiliaria	457
A) Bienes susceptibles de esta hipoteca	457
B) Inscripción constitutiva	459
C) Efectos y realización	459
IV. Prenda sin desplazamiento	460
A) Bienes sin desplazamiento	460
B) Particularidades de su naturaleza jurídica	460
C) Contenido	461
§ 3 EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO EN SU CONSIDERACIÓN DE DERECHO REAL DE PRENDA	462
I. Derecho comparado	462
II. Naturaleza jurídica	463
§ 4 DERECHO REAL DE ANTICRESIS	464
I. Concepto	464
II. Legislación comparada	465
III. Naturaleza jurídica	466
IV. Afinidades con la prenda y la hipoteca	467
V. Constitución y contenido	468
A) Constitución	468
B) Contenido y efectos del derecho de anticresis	468
a) Derecho de garantía del acreedor	468
b) Pago por el acreedor de impuestos y gastos	469
c) Compensación de intereses de la deuda con los frutos de la finca	469

d) « <i>Ius distrahendi</i> » del acreedor	470
e) <i>Preferencia del acreedor anticresista sobre créditos personales</i>	471

SECCIÓN 5.ª

CAPÍTULO XXIV. Derechos reales de adquisición o de preferencia ..	475
I. Generalidades	475
II. Legislación comparada	476
III. Ordenamiento jurídico español	477
IV. Retracto convencional	479
V. Retracto legal	481
A) <i>Retracto legal de colindantes</i>	482
B) <i>Retracto de comuneros o condóminos</i>	486
VI. Plazo para el ejercicio del retracto legal	489
VII. Efectos	491
VIII. Retracto legal de arrendamientos rústicos	491
IX. Derechos de adquisición preferente «ministerio legis» establecidos en la legislación especial de arrendamientos urbanos	494
A) <i>Arrendamientos de vivienda y locales de negocio sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobada por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre</i>	494
a) <i>Tanteo y retracto del arrendatario de vivienda y de local de negocio</i>	494
1. Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985	494
2. Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de 9 de mayo de 1985	495
3. Principal normativa aplicable a arrendamiento de viviendas y locales de negocio sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964	496
b) <i>Tanteo y retracto del arrendador de local de negocio</i>	497
B) <i>Arrendamientos sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre</i>	497
X. Retractos legales de coherederos y consocios	498
XI. Derechos reales de adquisición preferente derivados de la enfiteusis y derechos de análoga naturaleza	500
A) <i>Tanteo y retracto enfiteúticos</i>	500
B) <i>Otros derechos de preferente adquisición. Censo a primeras cepas</i>	501
C) <i>Derechos de preferencia derivados del derecho de superficie</i>	502
XII. Retracto de créditos litigiosos	503
XIII. El retracto convencional en las regiones forales	504
A) <i>Cataluña</i>	504
B) <i>Navarra</i>	505
XIV. Retractos legales forales	505

A) Retracto gentilicio en Aragón.....	505
B) El Derecho de adquisición preferente en el Derecho foral vizcaíno.....	506
C) Retracto gentilicio en Navarra.....	507
XV. Concurrencia de retractos	509
XVI. El Derecho de Opción	510