

108 . . . . . LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN POR MEDIO DE HECHOS NATURALES . . . . . 171  
 102 . . . . . LA CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN POR HECHOS NATURALES . . . . . 171  
 97 . . . . . CIVILISMO . . . . . 171

112 . . . . . A) Los efectos de la posesión en los sucesos que concierne . . . . . 171  
 113 . . . . . B) Los efectos de la posesión en los sucesos que concierne . . . . . 171  
 119 . . . . . C) Las cosas que concierne . . . . . 171  
 118 . . . . . D) Los efectos de la posesión en los sucesos que concierne . . . . . 171

**TEMA 5**

**LA POSESIÓN**

*Javier Merino Gutiérrez*

Notario

**I. Introducción** . . . . . 19

**II. Evolución histórica** . . . . . 21

    1. DERECHO ROMANO . . . . . 21

    2. DERECHO GERMÁNICO . . . . . 23

    3. DERECHO CANÓNICO . . . . . 24

    4. LA CRISTALIZACIÓN DE ESTOS ANTECEDENTES EN EL DERECHO ESPAÑOL . . . . . 25

**III. Concepto** . . . . . 26

**IV. Naturaleza jurídica** . . . . . 31

**V. Fundamento de la protección posesoria** . . . . . 39

**VI. Los tipos posesorios** . . . . . 41

    1. POSESIÓN NATURAL Y POSESIÓN CIVIL . . . . . 41

    2. POSESIÓN EN NOMBRE PROPIO Y EN NOMBRE AJENO . . . . . 45

    3. POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO Y EN CONCEPTO DISTINTO . . . . . 51

    4. POSESIÓN INMEDIATA Y POSESIÓN MEDIATA . . . . . 55

    5. POSESIÓN DE BUENA FE Y DE MALA FE . . . . . 58

**VII. El sujeto de la posesión** . . . . . 62

    1. CAPACIDAD EXIGIDA PARA SER POSEEDOR . . . . . 63

    2. LA POSESIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS . . . . . 64

    3. LA PLURALIDAD SIMULTÁNEA DE POSEEDORES . . . . . 67

**VIII. El objeto de la posesión** . . . . . 72

    1. LAS COSAS COMO OBJETO DE LA POSESIÓN . . . . . 72

    2. LA POSESIÓN DE LOS DERECHOS . . . . . 76

**IX. La adquisición de la posesión** . . . . . 80

    1. MODOS DE ADQUIRIR LA POSESIÓN . . . . . 81

    2. LA SUJECIÓN DE LA COSA A LA VOLUNTAD DEL POSEEDOR . . . . . 84

    3. LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN CON EL CONSENTIMIENTO DEL ANTERIOR POSEEDOR . . . . . 86

4.	LA ADQUISICIÓN VIOLENTA DE LA POSESIÓN .....	92
5.	LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN SIN APREHENSIÓN MATERIAL: POSESIÓN CIVILÍSIMA .....	97
6.	LA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR LA POSESIÓN .....	105
7.	LA ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN POR MEDIO DE REPRESENTANTE .....	108
<b>X.</b>	<b>La pérdida de la posesión .....</b>	<b>112</b>
1.	ABANDONO DE LA COSA .....	113
2.	CESIÓN HECHA A OTRO POR TÍTULO ONEROSO O GRATUITO .....	116
3.	LA DESTRUCCIÓN, PÉRDIDA O SALIDA DEL COMERCIO DE LA COSA .....	119
4.	LA PÉRDIDA POR LA POSESIÓN DE OTRO AUN CONTRA LA VOLUNTAD DEL ANTIGUO POSEEDOR .....	125
	A) <i>Los actos violentos, clandestinos y tolerados</i> .....	125
	a) Actos meramente tolerados .....	125
	b) Actos clandestinos .....	126
	c) Actos violentos .....	126
	B) <i>La situación durante el plazo de un año</i> .....	128
	C) <i>La recuperación de la posesión indebidamente perdida</i> .....	130
<b>XI.</b>	<b>Los efectos de la posesión .....</b>	<b>132</b>
<b>XII.</b>	<b>Los efectos de la posesión (continuación): la tutela posesoria .....</b>	<b>132</b>
1.	LA POSIBILIDAD DE AUTOTUTELA .....	133
2.	EL JUICIO POSESORIO: LOS ANTIGUOS INTERDICTOS .....	134
	A) <i>La legitimación activa en casos especiales</i> .....	136
	B) <i>La legitimación pasiva</i> .....	138
	C) <i>La eficacia de la sentencia</i> .....	139
	D) <i>El plazo para el ejercicio de la acción</i> .....	140
3.	OTRAS ACCIONES POSESORIAS .....	141
4.	LAS POSESIONES CONTRADICTORIAS Y EL ARTÍCULO 445 DEL CÓDIGO CIVIL .....	143
<b>XIII.</b>	<b>Los efectos de la posesión (continuación): liquidación de los estados posesorios .....</b>	<b>144</b>
1.	LA ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS POR EL POSEEDOR DE BUENA FE .....	145
2.	LA LIQUIDACIÓN DE LOS FRUTOS PENDIENTES .....	151
	A) <i>El poseedor de buena fe</i> .....	151
	B) <i>El poseedor de mala fe</i> .....	154
3.	LA LIQUIDACIÓN DE LOS GASTOS Y MEJORAS .....	157
	A) <i>Los gastos necesarios</i> .....	159
	B) <i>Los gastos útiles y suntuarios</i> .....	160
	C) <i>La pérdida o deterioro de la cosa poseída</i> .....	168

<b>XIV. Los efectos de la posesión (continuación): la legitimación posesoria</b> .....	170
1. LA CONTROVERTIDA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 464 DEL CÓDIGO CIVIL .....	171
A) <i>Los problemas que subyacen y los principios normativos</i> .....	171
B) <i>Los discutibles antecedentes históricos</i> .....	174
C) <i>Las distintas posiciones doctrinales</i> .....	176
D) <i>Las restantes reglas del artículo 464</i> .....	187
2. EL ARTÍCULO 448 DEL CÓDIGO CIVIL .....	189
<b>XV. Los efectos de la posesión (continuación): la adquisición de derechos</b> .....	196

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	197
---------------------------	-----

TEMA 6

**EL USUFRUCTO**

*José Javier Castiella Rodríguez*

*Simeón Ribelles Durá*

*Enrique Tejedo Aznar*

*Luis Usera Cano*

Notarios

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	203
<b>USUFRUCTO ORDINARIO</b> .....	204
<b>I. Concepto</b> .....	204
<b>II. Origen y antecedentes históricos</b> .....	210
<b>III. Derecho comparado: Código civil francés. Código civil alemán. Código civil suizo. Código civil italiano. Referencia a otros códigos</b> .....	213
<b>IV. Constitución y transmisión</b> .....	215
1. <b>CONSTITUCIÓN</b> .....	215
A) <i>Modos. Requisitos de capacidad y forma</i> .....	215
B) <i>Tratamiento fiscal</i> .....	220
a) <i>Ámbito de aplicación</i> .....	221
b) <i>Valoración del usufructo en los impuestos de sucesiones y donaciones y de transmisiones patrimoniales</i> .....	222
c) <i>Tipo impositivo</i> .....	223
d) <i>Sujeto pasivo</i> .....	223
2. <b>TRANSMISIÓN</b> .....	226
A) <i>La cuestión civil</i> .....	226

B) <i>Tratamiento fiscal</i> .....	230
<b>V. Contenido</b> .....	230
1. OBLIGACIONES PREVIAS: INVENTARIO Y FIANZA .....	231
A) <i>Cuestiones comunes</i> .....	232
a) Presupuesto para su exigencia .....	232
b) ¿Obligaciones o requisitos? .....	232
c) Sujeto obligado .....	233
d) Fundamento común .....	233
e) Dispensa voluntaria .....	233
B) <i>Inventario</i> .....	234
a) Concepto .....	234
b) Fundamento específico .....	235
c) Sujetos .....	235
d) Contenido .....	235
e) Forma .....	236
f) Obligado al pago .....	236
g) Incumplimiento .....	237
C) <i>Fianza</i> .....	237
a) Concepto .....	237
b) Fundamento específico .....	237
c) Modos .....	237
d) Dispensa legal .....	238
e) Suficiencia .....	239
f) Incumplimiento .....	240
2. DERECHOS Y OBLIGACIONES .....	242
A) <i>Posesión y uso</i> .....	242
a) Requisito previo .....	243
b) Régimen jurídico específico .....	243
c) Obligación de conservar la forma y sustancia .....	244
d) Obligación positiva de cuidar las cosas usufructuadas .....	244
B) <i>Disfrute</i> .....	249
a) Frutos .....	250
a') Concepto de fruto .....	250
b') Clases y régimen jurídico .....	251
a'') Frutos naturales e industriales .....	251
b'') Frutos civiles .....	255
b) Acciones, servidumbres a favor y demás beneficios .....	258

a') Acciones .....	258
b') Servidumbres a favor .....	260
c') Otros beneficios .....	261
c) Tesoros .....	261
C) <i>Disposición</i> .....	261
a) Disposición en general .....	262
b) Facultad de arrendar .....	263
c) Facultad de gravar .....	269
D) <i>Mejoras y desperfectos</i> .....	270
a) Concepto y clases de mejora .....	270
a') Mejoras del propietario .....	271
b') Mejoras del usufructuario .....	272
b) Concepto de desperfecto .....	273
E) <i>Protección jurídica</i> .....	277
a) Respecto de la cosa usufructuada .....	278
b) Respecto de los frutos .....	278
F) <i>Deterioros y reparaciones</i> .....	279
a) Reparaciones ordinarias .....	282
a') Concepto .....	282
b') Obligado y facultado .....	282
c') Régimen jurídico .....	282
b) Reparaciones extraordinarias .....	283
a') Concepto .....	283
b') Obligado y facultado .....	284
c) Cosas deteriorables .....	285
G) <i>Gastos y contribuciones</i> .....	287
<b>VI. Extinción</b> .....	288
1. CAUSAS .....	288
2. EFECTOS .....	301
A) <i>La obligación de restitución</i> .....	302
B) <i>La liquidación del usufructo</i> .....	303
C) <i>El derecho de retención</i> .....	304
D) <i>La cancelación de la fianza o hipoteca</i> .....	305
E) <i>El tratamiento fiscal de la extinción</i> .....	306

a)	Por muerte del usufructuario .....	306
a')	Constitución onerosa .....	307
b')	Constitución gratuita .....	309
c')	Supuestos especiales .....	310
b)	Por expirar el plazo por el que se constituyó o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo .....	310
a')	Usufructo temporal .....	310
b')	Condición resolutoria .....	311
c)	Por la reunión del usufructo y la propiedad en la misma persona .....	311
d)	Por la renuncia del usufructuario .....	312
	<b>USUFRUCTOS ESPECIALES</b> .....	312
	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	312
	<b>A) USUFRUCTOS ESPECIALES POR RAZÓN DEL OBJETO</b> .....	313
	<b>USUFRUCTO DE DERECHOS</b> .....	313
	<b>I. Usufructo de derechos reales</b> .....	315
	1. EL PROPIO DERECHO DE USUFRUCTO .....	315
	2. EL DERECHO DE RETRACTO .....	316
	3. LA NUDA PROPIEDAD .....	316
	4. LA ENFITEUSIS .....	318
	5. LA PROPIEDAD INTELECTUAL O INDUSTRIAL .....	318
	<b>II. Usufructo de derechos de crédito</b> .....	320
	1. CUESTIONES COMUNES .....	321
	2. CRÉDITO DE PRESTACIÓN PERIÓDICA .....	322
	3. CRÉDITO DE PRESTACIÓN PRINCIPAL .....	323
	4. DE CRÉDITO HIPOTECARIO .....	327
	<b>III. Usufructo de acciones reales</b> .....	328
	<b>IV. Usufructo de participaciones en empresas industriales o mercantiles</b> .....	328
	<b>USUFRUCTO DE ACCIONES Y PARTICIPACIONES SOCIALES</b> .....	329
	<b>I. Regulación</b> .....	329
	1. EVOLUCIÓN NORMATIVA .....	329
	2. NORMATIVA VIGENTE .....	330
	<b>II. Constitución</b> .....	332
	1. MODOS .....	332
	2. REQUISITOS DEL TÍTULO CONSTITUTIVO .....	333

<b>III. Contenido de derechos y obligaciones</b> .....	334
1. CRITERIOS DE DETERMINACIÓN .....	335
2. REGULACIÓN EN DEFECTO DE PACTO .....	337
A) <i>Dividendos e incrementos</i> .....	337
a) Sociedad anónima .....	337
b) Sociedades de responsabilidad limitada .....	341
c) Sociedades anónimas y limitadas .....	343
a') Contenido económico mínimo del derecho de usu- fructo .....	343
b') Derecho al dividendo en especie .....	345
c') Participación desigual en los dividendos .....	346
B) <i>Derecho de suscripción preferente</i> .....	346
C) <i>Aumento de capital, a desembolsar con cargo a beneficios o reservas</i> .....	348
D) <i>Dividendos pasivos de las acciones</i> .....	349
E) <i>Disolución de la sociedad</i> .....	351
F) <i>Pago de compensaciones</i> .....	354
G) <i>Ejercicio de los demás derechos sociales</i> .....	356
H) <i>Inventario y fianza</i> .....	356
3. ÁMBITO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y EN LOS ESTATUTOS SOCIALES .....	357
A) <i>Regla general: tratamiento común a S. A. y S. L.</i> .....	357
a) Pactos posibles .....	358
b) Pactos prohibidos .....	360
B) <i>Excepción</i> .....	362
<b>IV. Transmisión</b> .....	363
<b>V. Extinción</b> .....	366
1. CAUSAS .....	366
2. EFECTOS .....	367
<b>USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES DE FONDOS DE INVERSIÓN</b> .....	367
<b>I. Introducción</b> .....	367
<b>II. Constitución</b> .....	371
1. MODOS .....	371
2. ELEMENTOS .....	371
<b>III. Contenido</b> .....	373
1. PROBLEMAS PLANTEADOS .....	373
2. EXAMEN Y CRÍTICA DEL INFORME DE LA DGRN .....	374

3.	EXAMEN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA POR LA LEY CATALANA. JUICIO CRÍTICO .....	377
4.	CONTENIDO DEL USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES DE FONDOS DE INVERSIÓN, POR APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES REGULADORAS DEL USUFRUCTO EN EL CÓDIGO CIVIL .....	379
<b>IV.</b>	<b>Régimen fiscal .....</b>	<b>386</b>
	<b>USUFRUCTO DE COSAS CONSUMIBLES .....</b>	<b>387</b>
<b>I.</b>	<b>Introducción .....</b>	<b>387</b>
<b>II.</b>	<b>Antecedentes históricos .....</b>	<b>388</b>
<b>III.</b>	<b>Naturaleza jurídica .....</b>	<b>389</b>
1.	EL USUFRUCTO DE COSAS CONSUMIBLES Y EL USUFRUCTO COMÚN .....	391
2.	EL USUFRUCTO DE COSAS CONSUMIBLES FRENTE AL MUTUO .....	392
3.	EL USUFRUCTO DE COSAS CONSUMIBLES FRENTE AL ARRENDAMIENTO ...	394
<b>IV.</b>	<b>Posición jurídica del usufructuario .....</b>	<b>394</b>
<b>V.</b>	<b>Efectos del régimen jurídico del usufructo de cosas consumibles ..</b>	<b>397</b>
1.	ACCIONES DEL NUDO PROPIETARIO PARA OBTENER LA RESTITUCIÓN FRENTE AL USUFRUCTUARIO NO CUMPLIDOR .....	397
2.	PÉRDIDA CASUAL DEL OBJETO. LOS RIESGOS .....	398
3.	INCIDENCIA DE LA QUIEBRA DEL USUFRUCTUARIO Y NUDO PROPIETARIO SOBRE EL USUFRUCTO DE COSAS CONSUMIBLES .....	399
<b>VI.</b>	<b>Importancia práctica actual del usufructo de cosas consumibles ..</b>	<b>401</b>
	<b>USUFRUCTO DE PATRIMONIO .....</b>	<b>402</b>
<b>I.</b>	<b>Introducción .....</b>	<b>402</b>
<b>II.</b>	<b>Usufructo de patrimonio constituido por actos inter vivos. Examen del artículo 506 del Código Civil .....</b>	<b>403</b>
<b>III.</b>	<b>Usufructo de patrimonio constituido por actos inter vivos. Examen de los artículos 510 y 508 del Código Civil .....</b>	<b>410</b>
	<b>USUFRUCTO DE MONTES .....</b>	<b>418</b>
<b>I.</b>	<b>Obtención de aprovechamientos .....</b>	<b>419</b>
<b>II.</b>	<b>Monte tallar o de maderas de construcción .....</b>	<b>420</b>
<b>III.</b>	<b>Usufructo de viveros .....</b>	<b>420</b>
<b>IV.</b>	<b>Montes maderables .....</b>	<b>421</b>
<b>V.</b>	<b>Usufructo sobre viñas, olivares u otros árboles o arbustos .....</b>	<b>421</b>
	<b>USUFRUCTO DE MINAS .....</b>	<b>422</b>
<b>I.</b>	<b>Consideraciones generales .....</b>	<b>422</b>
<b>II.</b>	<b>Supuestos legales .....</b>	<b>423</b>
1.	USUFRUCTO DE PREDIOS EN QUE HAYA MINAS .....	424
2.	USUFRUCTO DE MINAS (CONCESIONES MINERAS) .....	424



USUFRUCTO DE GANADOS .....	425
<b>I. Supuestos legales</b> .....	425
1. USUFRUCTO NORMAL DE UN REBAÑO .....	426
2. USUFRUCTO DE GANADO ESTÉRIL .....	427
B) USUFRUCTOS ESPECIALES POR RAZÓN DEL SUJETO .....	428
INTRODUCCIÓN .....	428
USUFRUCTO CONJUNTO .....	428
<b>I. Introducción</b> .....	428
1. DEFINICIÓN .....	429
2. CLASES .....	429
3. REGULACIÓN .....	432
<b>II. Constitución</b> .....	434
1. REQUISITOS .....	434
A) <i>Unidad del título constitutivo</i> .....	434
B) <i>Unidad en la persona del constituyente</i> .....	435
C) <i>Unidad temporal y cualitativa del usufructo</i> .....	435
D) <i>Pluralidad de usufructuarios</i> .....	436
2. CONSTITUCIÓN ENTRE VIVOS O MORTIS CAUSA .....	436
A) <i>Constitución por testamento</i> .....	436
B) <i>Constitución por donación</i> .....	437
C) <i>Constitución por contrato entre vivos</i> .....	437
3. EL ANTES Y EL DESPUÉS DE LA CONSTITUCIÓN .....	438
<b>III. Acrecimiento en el usufructo conjunto</b> .....	439
1. BREVE REFERENCIA AL ACRECIMIENTO .....	439
2. EL ARTÍCULO 521 DEL CÓDIGO CIVIL .....	440
A) <i>Antecedentes</i> .....	440
B) <i>Carácter vitalicio del usufructo conjunto</i> .....	441
C) <i>Acrecimiento o persistencia del usufructo</i> .....	441
D) <i>Aplicabilidad directa o por analogía de las normas reguladoras del acrecimiento</i> .....	442
3. REQUISITOS SUBJETIVOS DE ACRECIMIENTO .....	444
4. REQUISITOS OBJETIVOS DE ACRECIMIENTO .....	445
5. EFECTOS .....	447
<b>IV. Contenido</b> .....	447
1. CONCURSO EN LOS BENEFICIOS Y CARGAS DEL USUFRUCTO .....	447
2. TRANSMISIBILIDAD DEL DERECHO DEL COUSUFRUCTUARIO .....	448

3. ACTIO CUMMUNI DIVIDUNDO .....	448
<b>V. Extinción .....</b>	<b>449</b>
<b>USUFRUCTO SUCESIVO .....</b>	<b>450</b>
<b>I. Introducción .....</b>	<b>450</b>
1. DEFINICIÓN DE USUFRUCTO SUCESIVO .....	450
2. REGULACIÓN .....	451
3. USUFRUCTO SUCESIVO Y USUFRUCTO CONJUNTO .....	452
4. USUFRUCTO MIXTO CONJUNTO Y SUCESIVO .....	452
5. USUFRUCTO DEL ARTÍCULO 516 DEL CC Y USUFRUCTO SUJETO A CONDI- CIÓN O TÉRMINO SUSPENSIVO, COMO MODALIDADES DEL USUFRUCTO CONJUNTO .....	453
<b>II. Constitución .....</b>	<b>454</b>
1. UNIDAD O PLURALIDAD DE USUFRUCTOS .....	454
2. REQUISITOS .....	455
A) <i>Existencia de los usufructuarios sucesivos</i> .....	455
B) <i>Aceptación del usufructo sucesivo</i> .....	456
C) <i>El límite del artículo 781 del Cc.</i> .....	457
3. DERECHO DE ACRECER EN EL USUFRUCTO MIXTO CONJUNTO Y SUCESIVO .....	458
4. USUFRUCTO SUCESIVO Y PACTO SUCESORIO .....	459
5. USUFRUCTO SUCESIVO Y DONACIÓN MORTIS CAUSA .....	459
<b>III. Contenido .....</b>	<b>459</b>
1. PARA EL NUDO PROPIETARIO .....	461
2. PARA EL USUFRUCTUARIO SUCESIVO ACTUAL .....	461
3. PARA EL USUFRUCTUARIO EN ESPERA. TRANSMISIBILIDAD DEL DERECHO DE USUFRUCTUARIO SUCESIVO .....	461
4. LOS FRUTOS PENDIENTES Y EL DERECHO DE RETENCIÓN EN EL USUFRUC- TO SUCESIVO .....	462
<b>IV. Extinción .....</b>	<b>463</b>
<b>USUFRUCTO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES .....</b>	<b>463</b>
<b>I. Introducción .....</b>	<b>463</b>
1. UTILIDAD COMÚN DE USUFRUCTO Y GANANCIALES .....	464
<b>II. Usufructo privativo .....</b>	<b>465</b>
1. GASTOS DE CONSTITUCIÓN .....	466
2. GASTOS DE PRODUCCIÓN .....	468
3. RESPONSABILIDAD POR DEUDAS, POR RAZÓN DEL USUFRUCTO PRIVATIVO ..	469
4. CONTENIDO DEL USUFRUCTO PRIVATIVO .....	470
A) <i>Derecho de disfrute</i> .....	470

B) <i>Derecho a poseer</i> .....	471
C) <i>Derecho de uso</i> .....	471
D) <i>Administración</i> .....	472
E) <i>Disposición</i> .....	473
5. SUPUESTOS ESPECIALES DE USUFRUCTO PRIVATIVO .....	474
A) <i>Usufructo de acciones</i> .....	474
B) <i>Usufructo de participaciones sociales</i> .....	475
C) <i>Usufructo de un patrimonio</i> .....	475
D) <i>Usufructo sobre cosas consumibles</i> .....	476
E) <i>Usufructo de créditos</i> .....	476
F) <i>Usufructo de viñas, olivares u otros árboles o arbustos</i> .....	476
G) <i>Usufructo de montes y bosques</i> .....	477
H) <i>Usufructo de rebaño</i> .....	477
6. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO PRIVATIVO .....	477
<b>III. Usufructo ganancial adquirido por uno solo de los esposos</b> .....	478
1. TÍTULO CONSTITUTIVO .....	478
A) <i>Limitaciones del cónyuge usufructuario en la constitución del usufructo</i> .....	479
2. GASTOS DE CONSTITUCIÓN, PRODUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL USUFRUCTO .....	481
3. CONTENIDO DEL USUFRUCTO GANANCIAL, CUYA TITULARIDAD CORRESPONDE A UNO DE LOS ESPOSOS .....	481
4. RESPONSABILIDAD DE LOS BIENES GANANCIALES POR DEUDAS DEL USUFRUCTO GANANCIAL, ADQUIRIDO POR UNO SOLO DE LOS ESPOSOS .....	481
5. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO GANANCIAL, ADQUIRIDO POR UNO SOLO DE LOS ESPOSOS .....	482
6. MUERTE DEL CÓNYUGE NO USUFRUCTUARIO .....	483
<b>IV. Usufructo ganancial</b> .....	484
1. CONTENIDO DEL USUFRUCTO GANANCIAL. DISFRUTE, POSESIÓN, DISPOSICIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL USUFRUCTO GANANCIAL .....	484
2. RESPONSABILIDAD POR RAZÓN DEL USUFRUCTO GANANCIAL .....	485
3. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO GANANCIAL .....	485
4. LIQUIDACIÓN DEL USUFRUCTO GANANCIAL, VIVIENDO LOS DOS ESPOSOS .....	489
USUFRUCTO DE PERSONA JURÍDICA .....	490
BIBLIOGRAFÍA .....	491
C) USUFRUCTOS ESPECIALES POR RAZÓN DEL CONTENIDO .....	492
USUFRUCTO CON FACULTAD DE DISPOSICIÓN .....	492
I. <b>Concepto y naturaleza jurídica</b> .....	492
II. <b>Diferencias con el fideicomiso de residuo</b> .....	493
III. <b>Constitución</b> .....	494

IV.	Contenido .....	497
V.	Subrogación real en el usufructo de disposición .....	498
VI.	Examen especial del usufructo con facultad de disponer en caso de necesidad .....	501
VII.	Impugnación por el nudo propietario de los actos de disposición realizados en fraude de sus derechos .....	502
VIII.	El usufructo con facultad de disposición en el Derecho Civil de Cataluña .....	503

## TEMA 7

### LAS SERVIDUMBRES

*Alfredo García-Bernardo Landeta*

Notario

I.	La construcción jurídica de las servidumbres .....	507
1.	ANTECEDENTES O EVOLUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES .....	507
2.	CONCEPTO .....	513
3.	DISTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES DE OTRAS FIGURAS JURÍDICAS AFLINES .....	518
A)	<i>Las relaciones de vecindad</i> .....	519
B)	<i>Las limitaciones legales del dominio propias y las llamadas servidumbres públicas o administrativas y las auténticas servidumbres administrativas</i> .....	522
a)	Derecho positivo .....	522
b)	La distinción de las limitaciones legales de la propiedad de las servidumbres públicas o administrativas .....	523
a')	Servidumbres sobre bienes públicos a favor de bienes privados .....	526
b')	Servidumbres sobre bienes públicos a favor de bienes también públicos .....	527
c')	Servidumbres sobre bienes privados a favor de bienes públicos .....	527
d')	Servidumbres que gravan un predio privado a favor de otro privado o de una persona .....	528
c)	Nuestra conclusión .....	529
d)	Limitaciones legales del dominio de los inmuebles .....	531
e)	Las servidumbres por causa de utilidad pública o interés social .....	542
4.	NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERES DE LAS SERVIDUMBRES .....	544
A)	<i>Naturaleza jurídica</i> .....	544
B)	<i>Caracteres</i> .....	547
a)	La predialidad .....	550

b)	La servidumbre es un derecho real sobre un fondo ajeno .	551
c)	Inseparabilidad de ambos predios .....	553
d)	Utilidad .....	555
e)	Indivisibilidad .....	556
f)	<i>Servitus in faciendo consistere nequit</i> .....	556
a')	Las cargas reales .....	559
b')	Las obligaciones <i>propter rem</i> .....	561
c')	<i>Servitus in faciendo consistere nequit</i> .....	563
5.	FUNDAMENTO .....	564
6.	CLASES DE SERVIDUMBRES .....	565
A)	<i>Reales y personales</i> .....	565
B)	<i>Positivas y negativas</i> .....	566
C)	<i>Continuas y discontinuas</i> .....	568
D)	<i>Aparentes y no aparentes</i> .....	570
E)	<i>Voluntarias y legales y éstas por causa de utilidad pública o en interés de los particulares</i> .....	572
F)	<i>Adminicula servitutis y servidumbres accesorias</i> .....	575
<b>II.</b>	<b>Servidumbres personales</b> .....	576
1.	CONSTITUCIÓN: ELEMENTOS PERSONALES REALES Y FORMALES .....	580
2.	CONTENIDO O EFECTOS DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES .....	585
3.	EXTINCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES PERSONALES .....	586
4.	SERVIDUMBRES PERSONALES EN NUESTRO DERECHO POSITIVO .....	588
A)	<i>Reguladas en nuestro Código Civil</i> .....	588
B)	<i>Servidumbres personales reconocidas por la jurisprudencia o construidas por la doctrina</i> .....	592
<b>III.</b>	<b>Servidumbres reales: constitución, contenido y extinción</b> .....	593
1.	CONSTITUCIÓN: ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES .....	594
2.	CONTENIDO O EFECTOS .....	599
3.	EXTINCIÓN .....	601
<b>IV.</b>	<b>Las servidumbres voluntarias en el Código Civil</b> .....	604
1.	CONSTITUCIÓN .....	605
2.	REQUISITOS .....	608
3.	CLASES DE SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS .....	610
A)	<i>Modificativas de las relaciones de vecindad</i> .....	610
B)	<i>Servidumbres industriales</i> .....	611
C)	<i>Servidumbres en la propiedad horizontal y en las urbanizaciones</i> .....	612
D)	<i>Servidumbres a cargo o a favor de bienes futuros</i> .....	614
E)	<i>Otras servidumbres voluntarias</i> .....	617
4.	EXTINCIÓN .....	618

<b>V. Servidumbres legales</b> .....	618
1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA .....	618
2. SERVIDUMBRES LEGALES IMPUESTAS EN LEYES ADMINISTRATIVAS .....	621
3. SERVIDUMBRES LEGALES REGULADAS EN EL CÓDIGO CIVIL .....	630
A) <i>Aguas</i> .....	630
a) Fuentes jurídicas de las servidumbres de aguas .....	632
b) Servidumbres naturales de aguas .....	633
c) Servidumbres de saca de agua y abrevadero .....	634
d) Servidumbre estribo de presa y parada o partidor .....	635
e) Servidumbre de acueducto .....	635
B) <i>De paso</i> .....	638
a) Servidumbres pecuarias .....	638
b) Servidumbres de paso en general .....	639
a') Constitución .....	639
b') Contenido .....	641
c') Extinción por redención .....	642
c) Servidumbres circunstanciales o accidentales y obligaciones legales .....	642
C) <i>Medianería</i> .....	644
a) Su naturaleza jurídica .....	644
b) Fuentes .....	651
c) Distinción de las paredes, cercas, vallados y setos vivos medianeros de los no medianeros .....	652
d) Constitución .....	653
e) Efectos .....	654
f) Extinción .....	656
D) <i>Servidumbres de luces y vistas</i> .....	656
a) Servidumbres de luces .....	660
b) Servidumbres de vistas .....	661
E) <i>Desagüe de los edificios</i> .....	664
F) <i>Distancias y obras intermedias para ciertas construcciones y plantaciones</i> .....	667
a) Limitaciones legales del dominio .....	667
b) Servidumbres .....	667
c) Árboles medianeros o comunes .....	669
<b>VI. Alusión a las acciones confesoria y negatoria</b> .....	670

## TEMA 8

**EL DERECHO DE VUELO. EL DERECHO DE SUPERFICIE**José M.<sup>a</sup> Navarro Viñuales

Notario

<b>I. Introducción</b> .....	673
<b>II. El derecho de vuelo</b> .....	675
1. CONCEPTO .....	675
2. NATURALEZA JURÍDICA .....	675
3. LA CONEXIÓN ENTRE EL DERECHO DE VUELO Y LA PROPIEDAD HORIZON- TAL .....	679
4. NORMATIVA APLICABLE .....	681
A) <i>En el ámbito del Derecho común</i> .....	681
a) El Reglamento Hipotecario .....	681
b) El Código civil .....	685
B) <i>En el ámbito del Derecho Foral</i> .....	686
5. CONSTITUCIÓN .....	686
A) <i>Elementos personales</i> .....	686
a) El concedente del derecho .....	686
b) El titular del derecho .....	690
B) <i>Elementos reales</i> .....	690
a) La contraprestación .....	690
b) La edificación soporte del derecho que se constituye .....	690
a') El edificio ya existente como soporte del derecho de vuelo .....	691
b') El edificio meramente proyectado como soporte del derecho de vuelo .....	691
c') El solar como posible soporte del derecho de vuelo. ..	694
d') Solar de pertenencia pública: posibilidad de constituir un derecho de subedificación de carácter privado .....	696
e') La constitución del derecho de vuelo sobre terreno integrante de un complejo inmobiliario privado .....	700
C) <i>Elementos formales</i> .....	703
a) El carácter de la inscripción .....	703
b) Los requisitos para su inscripción en el Registro de la Pro- piedad .....	704
c) La consignación del derecho de vuelo en las normas comunitarias .....	705

D) <i>Elemento temporal</i> .....	706
6. CONTENIDO .....	715
A) <i>El titular del vuelo</i> .....	715
a) Derechos .....	715
a') Ejercitar su derecho construyendo la nueva planta o plantas .....	715
b') El contenido del derecho y su grado de concreción ...	716
c') La disponibilidad del derecho por su titular .....	720
b) Obligaciones .....	722
a') Pagar la contraprestación pactada .....	722
b') Respetar la seguridad del edificio soporte de su derecho de vuelo .....	722
c') Satisfacer los gastos de construcción y asumir la responsabilidad de la misma .....	722
B) <i>El concedente del derecho</i> .....	723
a) Derechos .....	723
b) Obligaciones .....	723
7. CUESTIONES DE TÉCNICA REGISTRAL .....	723
A) <i>La inscripción del derecho de vuelo antes de su ejercicio</i> .....	723
B) <i>La inscripción del vuelo después de su ejercicio</i> .....	724
8. EXTINCIÓN .....	724
A) <i>Causas más importantes de extinción del derecho de vuelo</i> .....	724
a) Por su ejercicio .....	724
b) Por transcurso del plazo fijado para su ejercicio sin que la edificación se haya realizado .....	725
c) Por prescripción .....	725
B) <i>Supuestos que no producen la extinción del derecho de vuelo</i> ...	725
<b>III. El derecho de superficie urbana</b> .....	726
1. SU REGULACIÓN NORMATIVA .....	726
A) <i>En el Código civil</i> .....	726
B) <i>La legislación urbanística</i> .....	728
a) La legislación estatal .....	728
b) Legislación urbanística autonómica .....	730
C) <i>La legislación hipotecaria</i> .....	730
D) <i>Otras normas de Derecho Administrativo de carácter estatal</i> ...	734



	E) <i>Legislación civil foral</i> .....	735
	F) <i>Conclusión</i> .....	735
2.	CONCEPTO .....	735
3.	EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....	736
4.	NATURALEZA JURÍDICA .....	737
5.	DISTINCIÓN ENTRE EL DERECHO DE SUPERFICIE Y LAS FIGURAS AFINES .	739
	A) <i>Respecto al derecho de vuelo (sobreedificación y subedificación)</i> .....	739
	B) <i>Respecto a los censos</i> .....	739
	C) <i>Respecto al usufructo con facultad de construir</i> .....	740
	D) <i>Respecto al arrendamiento</i> .....	740
6.	CONFIGURACIÓN UNITARIA O DUAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN NUESTRO DERECHO .....	741
	A) <i>La exposición del problema</i> .....	741
	a) En favor de la tesis dualista .....	742
	b) En favor de la tesis unitaria .....	743
	B) <i>Las diferentes consecuencias de aceptar una y otra postura</i> ....	745
	C) <i>Nuestra posición personal</i> .....	746
7.	CONSTITUCIÓN .....	748
	A) <i>Elementos personales</i> .....	748
	a) El concedente .....	748
	a') La constitución del derecho de superficie en los supuestos de pluralidad de titulares sobre el suelo ....	748
	b') El enfiteuta como posible concedente de la superficie .....	750
	c') El usufructuario como posible concedente del derecho de superficie .....	750
	d') La concesión del derecho de superficie en favor de, o por, una sociedad de arrendamiento financiero .....	751
	B) <i>Elementos reales</i> .....	752
	a) El suelo .....	752
	a') La constitución del derecho de superficie desde la perspectiva de la clasificación urbanística del suelo ..	752
	b') La constitución del derecho de superficie desde la perspectiva de la titularidad del suelo .....	753
	c') La constitución del derecho de superficie sobre el solar .....	754
	d') La constitución de un derecho de superficie para edificar bajo el suelo .....	755
	e') La constitución del derecho de superficie sobre un edificio ya existente .....	755

f)	La constitución de un derecho de superficie sobre una parte de un edificio .....	758
b)	La construcción .....	758
C)	<i>Elementos formales</i> .....	759
D)	<i>Elemento temporal</i> .....	764
a)	La propiedad superficiaria como propiedad necesariamente temporal .....	764
b)	El plazo para ejercitar el derecho a edificar .....	767
c)	La prórroga del derecho de superficie .....	770
8.	CONTENIDO .....	771
A)	<i>El concedente del derecho</i> .....	771
a)	Obligaciones .....	771
a')	Posibilitar el ejercicio del derecho del superficiario, permitiendo la construcción del edificio y su mantenimiento .....	771
b')	Desde el punto de vista fiscal .....	772
b)	Derechos .....	772
a')	Verificar un uso del suelo, vuelo y subsuelo compatible con el ejercicio de los derechos del superficiario .....	772
b')	Percibir la contraprestación .....	773
a'')	Modalidades de contraprestación .....	773
b'')	Breve referencia a las garantías de la contraprestación .....	774
c')	Derecho a inspeccionar .....	776
d')	En especial, el derecho de reversión .....	776
B)	<i>El superficiario</i> .....	781
a)	Obligaciones .....	781
a')	Desde el punto de vista fiscal .....	781
b')	Desde una perspectiva civil .....	782
b)	Derechos .....	782
a')	Construir la edificación .....	782
b')	Ser titular de la propiedad separada de lo edificado ..	782
a'')	Facultades dispositivas .....	782
b'')	Facultad de reconstruir .....	785
c'')	Los restantes facultades que integran el dominio ..	788

9.	REFERENCIA A LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	788
	A) <i>La inscripción del derecho de superficie</i> .....	789
	B) <i>La inscripción de la propiedad superficiaria</i> .....	789
	C) <i>La inscripción del derecho de superficie constituido sobre un edificio ya existente</i> .....	790
	D) <i>Otras cuestiones de técnica registral</i> .....	791
	a) La cancelación de oficio por el Registrador del derecho de superficie cuando transcurre su plazo de duración .....	791
	b) La inscripción de un derecho de superficie que afecta a parte de la finca, sin necesidad de segregar tal porción ....	791
	c) Inscripción de la obra nueva una vez transcurrido el plazo para edificar .....	792
10.	EXTINCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE .....	792
	A) <i>Causas de extinción del derecho de superficie</i> .....	792
	a) Causas comunes a otros derechos reales .....	793
	b) Causas específicas del derecho de superficie .....	793
	B) <i>Consecuencias de la extinción del derecho de superficie</i> .....	794
	a) La reversión de lo edificado .....	794
	b) La extinción de los derechos reales y personales constituidos por el superficiario .....	794
<b>IV.</b>	<b>Breve referencia al derecho de superficie rústica</b> .....	<b>800</b>
1.	CONCEPTO .....	800
2.	NATURALEZA JURÍDICA .....	801
3.	ELEMENTOS PERSONALES .....	802
4.	ELEMENTOS REALES .....	802
	A) <i>La finca</i> .....	802
	B) <i>La plantación o siembra</i> .....	802
5.	ELEMENTOS FORMALES .....	803
6.	ELEMENTO TEMPORAL .....	804
7.	LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL SUELO .....	805
8.	LOS DERECHOS DEL SUPERFICIARIO .....	805
9.	EXTINCIÓN .....	806