

EVA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

LECCIONES

DERECHO CIVIL II

DERECHOS REALES



Lecciones. Derecho Civil II. Derechos Reales ofrece una exposición completa y sistemática del régimen jurídico de los derechos reales en el ordenamiento español. A lo largo de quince temas, la obra estudia la teoría general del derecho real y la posesión; la propiedad y sus modos de adquisición —ocupación, accesión y usucapión—, con atención singular a las propiedades especiales y a la propiedad intelectual; las situaciones de comunidad y la propiedad horizontal; los derechos reales de goce —usufructo, uso y habitación, servidumbres y superficie—; los derechos reales de garantía, con particular desarrollo de la prenda y de la hipoteca inmobiliaria; los derechos de adquisición preferente, y los fundamentos del Derecho registral inmobiliario, que se completan con un anexo de esquemas del procedimiento registral.

Concebida como instrumento docente, cada lección se acompaña de un esquema inicial de ideas clave y de una autoevaluación con preguntas de respuesta corta y tipo test con respuestas razonadas, que permiten al lector verificar de forma inmediata la comprensión de la materia. La exposición integra la regulación del Código Civil y de la legislación especial con la doctrina y la jurisprudencia más relevantes.

La obra está dirigida principalmente a los estudiantes del Grado en Derecho y de dobles titulaciones, así como a opositores y profesionales que precisen una exposición clara, actualizada y ordenada de la materia.

EVA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

LECCIONES

DERECHO CIVIL II

DERECHOS REALES

Barcelona
2026

JIB
BOSCH EDITOR

© JULIO 2026 EVA FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

© JULIO 2026



Librería Bosch, S.L.

<http://www.jmboscheditor.com>

<http://www.libreriabosch.com>

E-mail: editorial@jmboscheditor.com

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

ISBN PAPEL: 979-13-88409-03-5

ISBN PDF: 979-13-88409-04-2

ISBN EPUB: 979-13-88409-05-9

D.L.: B 14479-2026

Diseño portada y maquetación: CRISTINA PAYÁ  +34 672 661 611

Printed in Spain – Impreso en España

Índice

TEMA I

LOS DERECHOS REALES	17
1. Los derechos reales.....	19
1.1. Concepto y caracteres.....	19
1.2. Clasificación de los derechos reales.....	20
2. Distinción entre los derechos reales y de crédito.....	21
3. Estructura de los derechos reales	22
3.1. Los sujetos.....	22
3.2. El objeto.....	22
3.3. El contenido	23
Autoevaluación Tema I: Los derechos reales	23
I. Preguntas de respuesta corta.....	23
II. Preguntas tipo test.....	23
III. Respuestas razonadas	24

TEMA II

LA POSESIÓN	29
1. Concepto.....	31
2. Clases.....	32
3. Sujetos de la posesión.....	33
4. El objeto de la posesión.....	34
5. Adquisición de la posesión	35
6. La continuación de la posesión: las presunciones posesorias.....	35
7. La pérdida de la posesión	37
8. Los efectos de la posesión.....	37
9. La liquidación del estado posesorio	38
10. La adquisición «a non domino».....	39
11. La protección de la posesión.....	40

Autoevaluación Tema II: La posesión.....	43
I. Preguntas de respuesta corta.....	43
II. Preguntas tipo test.....	44
III. Respuestas razonadas	45

TEMA III**LA ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES** 49

1. La adquisición: art. 609 CC.....	51
2. Adquisición originaria y derivativa	52
2.1. Adquisición originaria	52
2.2. Adquisición derivativa.....	53
3. Adquisición o transmisión derivativa.....	53
3.1. El sistema del título y el modo.....	53
3.1.1. El título	54
3.1.2. El modo o tradición.....	54
4. La extinción: causas.....	56

Autoevaluación Tema III: La adquisición y extinción de los derechos reales..... 58

I. Preguntas de respuesta corta.....	58
II. Preguntas tipo test.....	58
III. Respuestas razonadas	60

TEMA IV**LA PROPIEDAD.....** 65

1. Evolución histórica y concepto actual.....	67
2. El contenido de la propiedad.....	68
2.1. El poder o la facultad de exclusión.	68
2.2. La facultad de goce.....	69
2.3. Límites y limitaciones al poder de goce: utilidad pública y utilidad privada.	70
2.4. Las relaciones de vecindad.....	70
2.5. La medianería.....	71
2.6. Facultad de disposición.	71
2.7. Las prohibiciones de disponer.	72

3.	Las propiedades especiales	73
3.1.	La propiedad intelectual	73
3.1.1.	Propiedad intelectual y derecho de autor	73
3.1.2.	Obras objeto de la propiedad intelectual.....	73
3.1.3.	La autoría y coautoría	74
3.1.4.	El denominado derecho moral del autor	75
3.1.5.	El contenido patrimonial del derecho de autor	76
3.1.6.	La temporalidad de los derechos patrimoniales de autor.....	78
3.1.7.	La transmisión de los derechos patrimoniales del autor, en general.....	78
3.1.8.	El registro general de la propiedad intelectual y el copyright.....	79
3.2.	La propiedad industrial	79
3.3.	La propiedad de las aguas.....	79
3.4.	La propiedad minera	80
3.5.	La propiedad del suelo	80
	Autoevaluación Tema IV: La propiedad	80
I.	Preguntas de respuesta corta.....	80
II.	Preguntas tipo test	81
III.	Respuestas razonadas	82

TEMA V

	LA COPROPIEDAD.....	89
1.	Comunidades «romana» y «germánica» y la propiedad dividida. .	91
2.	La copropiedad por cuotas.	92
3.	Facultades y deberes de los condueños respecto de la cosa común.	93
3.1.	Uso y disfrute de los bienes comunes.	93
3.2.	Conservación y defensa en juicio.....	94
3.3.	Administración de la cosa común.	94
3.4.	Disposición y alteración de la cosa común.....	94
3.5.	Contribución a los gastos comunes.....	95
4.	Enajenación o disposición de la cuota privativa.	95
5.	La división de la cosa común.....	96

5.1.	La acción de división.	96
5.2.	El pacto de indivisión.	96
5.3.	La objetiva indivisibilidad de la cosa.	97
6.	La práctica de la división.	97
6.1.	Por los interesados.	97
6.2.	Árbitros o amigables componedores.	98
6.3.	División judicial.	98
7.	Efectos de la división.	98
7.1.	Efectos entre los comuneros.	98
7.2.	Respecto de terceros.	99
	Autoevaluación Tema V: La copropiedad	99
I.	Preguntas de respuesta corta.	99
II.	Preguntas tipo test	100
III.	Respuestas razonadas	101

TEMA VI

	LA PROPIEDAD HORIZONTAL	107
1.	Regulación legal.	109
2.	Constitución. El título constitutivo. Los Estatutos y las normas de régimen interior.	109
3.	Elementos comunes y privativos.	111
4.	La cuota de participación.	112
5.	Derechos y obligaciones de los propietarios.	112
6.	Régimen de administración y representación. Órganos.	113
7.	Extinción.	114
	Autoevaluación Tema VI: La propiedad horizontal.	115
I.	Preguntas de respuesta corta.	115
II.	Preguntas tipo test	115
III.	Respuestas razonadas	117

TEMA VII

	LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD	123
1.	La acción reivindicatoria.	125
2.	La acción negatoria.	126

3.	La acción de cerramiento de fincas.	127
4.	La acción de deslinde y amojonamiento.	128
	Autoevaluación Tema VII: La protección de la propiedad	129
I.	Preguntas de respuesta corta.....	129
II.	Preguntas tipo test	130
III.	Respuestas razonadas	131

TEMA VIII

	LA OCUPACIÓN	137
1.	Concepto y requisitos.	139
2.	Bienes excluidos del ámbito de la ocupación.	140
3.	El hallazgo.....	140
4.	El tesoro oculto.	141
5.	Animales escapados.....	142
	Autoevaluación Tema VIII: La ocupación.....	143
I.	Preguntas de respuesta corta.....	143
II.	Preguntas tipo test	143
III.	Respuestas razonadas	145

TEMA IX

	LA ACCESIÓN	151
1.	Accesión de inmueble a inmueble.	153
2.	Accesión de mueble a inmueble.....	154
3.	Accesión invertida.	155
4.	Accesión de mueble a mueble.....	156
	Autoevaluación Tema IX: La accesión	158
I.	Preguntas de respuesta corta.....	158
II.	Preguntas tipo test	158
III.	Respuestas razonadas	160

TEMA X

	LA USUCAPIÓN	167
1.	Ideas generales.	169

2.	Clases de usucapión: ordinaria y extraordinaria.....	170
3.	Sujeto y objeto.....	170
4.	Requisitos de la posesión.....	171
5.	Requisitos especiales de la usucapión ordinaria.....	172
6.	Los plazos posesorios.....	173
7.	Renuncia de la usucapión.....	174
	Autoevaluación Tema X: La usucapión.....	175
	I. Preguntas de respuesta corta.....	175
	II. Preguntas tipo test.....	176
	III. Respuestas razonadas.....	177

TEMA XI

	EL USUFRUCTO.....	183
1.	Concepto y caracteres.....	185
2.	Constitución.....	186
3.	Elementos subjetivos y objetivos.....	187
4.	Contenido.....	187
	4.1. Obligaciones y derechos del usufructuario.....	187
	4.2. Obligaciones y derechos del nudo propietario.....	189
5.	Extinción.....	189
6.	Los derechos de uso y habitación.....	191
	Autoevaluación Tema XI: El usufructo.....	191
	I. Preguntas de respuesta corta.....	191
	II. Preguntas tipo test.....	192
	III. Respuestas razonadas.....	193

TEMA XII

	OTROS DERECHOS REALES DE GOCE.....	199
1.	Las servidumbres.....	201
	1.1. Concepto. Las servidumbres prediales y personales.....	201
	1.2. Clasificación.....	202
	1.3. Constitución.....	202
	1.4. Contenido.....	203
	1.5. Extinción.....	204

2.	El derecho de superficie	204
2.1.	Concepto y caracteres.....	204
2.2.	Regulación y clases.....	205
2.3.	Constitución e inscripción registral.....	206
2.4.	Duración.....	206
2.5.	Contenido.....	207
2.6.	Extinción.....	208
2.7.	Los denominados derechos reales de vuelo y de subsuelo...	209
	Autoevaluación Tema XII: Otros derechos reales de goce.....	209
I.	Preguntas de respuesta corta.....	209
II.	Preguntas tipo test.....	210
III.	Respuestas razonadas	212

TEMA XIII

	LOS DERECHOS REALES DE GARANTÍA: LA PRENDA.....	219
1.	Las garantías reales	221
1.1.	Concepto.....	221
1.2.	Caracteres.....	222
2.	La prenda	222
2.1.	Concepto y caracteres.....	222
2.2.	Constitución.....	223
2.3.	Contenido.....	224
2.4.	Extinción.....	224
	Autoevaluación Tema XIII: Los derechos reales de garantía: la prenda	225
I.	Preguntas de respuesta corta.....	225
II.	Preguntas tipo test.....	225
III.	Respuestas razonadas	227

TEMA XIV

	LA HIPOTECA	233
1.	Concepto.....	235
2.	Caracteres.....	235
3.	Objeto.....	236
4.	Constitución.....	236

5.	Contenido.	237
6.	La transmisión de la finca hipotecada.	238
	Autoevaluación Tema XIV: La hipoteca.....	238
I.	Preguntas de respuesta corta.....	238
II.	Preguntas tipo test.....	238
III.	Respuestas razonadas	240

TEMA XV

	LOS DERECHOS REALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE.....	247
1.	Ideas generales.	249
2.	El tanteo y el retracto.....	250
3.	El retracto legal.....	251
4.	El retracto convencional.	252
5.	El derecho de opción.....	253
	Autoevaluación Tema XV: Los derechos reales de adquisición preferente	254
I.	Preguntas de respuesta corta.....	254
II.	Preguntas tipo test.....	255
III.	Respuestas razonadas	256

TEMA XVI

	EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	263
1.	El Registro de la Propiedad.	265
2.	Sistema de folio real y libros registrales.....	266
3.	La finca registral.	267
4.	Los principios registrales. Especial referencia a la fe pública registral y al tercero hipotecario	267
5.	Procedimiento registral.....	269
6.	Los asientos registrales.....	270
	Autoevaluación Tema XVI: El Derecho Inmobiliario Registral.....	271
I.	Preguntas de respuesta corta.....	271
II.	Preguntas tipo test.....	272
III.	Respuestas razonadas	274

ANEXO I

ESQUEMAS PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	281
Esquema 1. Procedimiento registral ordinario	281
Ficha del procedimiento	281
Esquema.....	282
Esquema 2. Calificación registral (sub-flujo del nº 1)	283
Ficha del procedimiento	283
Esquema.....	284
Esquema 3. Opciones del presentante ante calificación negativa.....	285
Ficha del procedimiento	285
Esquema.....	286
Esquema 4. Recurso gubernativo ante la DGSJFP	287
Ficha del procedimiento	287
Esquema.....	288
Esquema 5. Juicio verbal directo contra la calificación (art. 328 LH)	289
Ficha del procedimiento	289
Esquema.....	290
Esquema 6. Anotación preventiva de demanda (art. 66 LH)	291
Ficha del procedimiento	291
Esquema.....	292
Esquema 7. Inmatriculación por doble título público (art. 205 LH)	293
Ficha del procedimiento	293
Esquema.....	294
Esquema 8. Expediente de dominio para inmatriculación (art. 203 LH) .	295
Ficha del procedimiento	295
Esquema.....	296
Esquema 9. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH) .	297
Ficha del procedimiento	297
Esquema.....	298
Esquema 10. Rectificación de descripción, superficie o linderos.....	300
Ficha del procedimiento	300
Esquema.....	301
Esquema 11. Ejecución hipotecaria directa (arts. 681-698 LEC).....	302
Ficha del procedimiento	302
Esquema.....	303

Esquema 12. Venta extrajudicial de finca hipotecada (art. 129 LH)	305
Ficha del procedimiento	305
Esquema.....	306
 ANEXO II	
GLOSARIO DE EXPRESIONES LATINAS	309
 ANEXO III	
TABLA DE ABREVIATURAS.....	315
 BIBLIOGRAFÍA.....	 317